

**Beschlussvorlage**

2025/SVS/150

öffentlich

**Stadtvertretung der Reuterstadt****Stavenhagen****Jahresabschluss zum 31.12.2024 der Wohnungsverwaltung GmbH  
Stavenhagen**

<i>Organisationseinheit:</i> Kämmerei <i>Bearbeiter:</i> Berit Neumann	<i>Datum</i> 11.06.2025 <i>Einreicher:</i>	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	08.07.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	16.07.2025	N
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	24.07.2025	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 01.01.2024 bis zum 31.12.2024
- Zustimmung zum Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 331.841,98 EURO auf neue Rechnung und lt. § 17 Gesellschaftsvertrages zur Einstellung in die satzungsmäßige Gewinnrücklage in Höhe von 36.871,33 EURO.  
Der Jahresgewinn beläuft sich insgesamt auf 368.713,31 EURO.
- Erteilung der Entlastung für den Geschäftsführer Herrn Paul Kokel für das Geschäftsjahr 2024.

**Sachverhalt**

Der aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 wurde durch die DanRevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 03.06.2025 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 03.06.2025 einstimmig dem o.g. Beschlussvorschlag zu.

**Finanzielle Auswirkungen:**

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> 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, Folgelasten)

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

**Anlage/n**

1	Bericht AR Prüfung JR 2024 Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen (öffentlich)
2	Jahresabschluss 2024 Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen (öffentlich)

Aufsichtsrat  
der Wohnungsverwaltung GmbH

Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen  
Bürgermeister der Reuterstadt Stavenhagen

**Betreff:**

**Entlastung des Geschäftsführers der Wohnungsverwaltung GmbH  
Stavenhagen für den Jahresabschluss und den Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2024**

**Rechtsgrundlagen:**

§ 10 Abs. 5 i. V. m. § 12 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag der Wohnungsverwaltung GmbH  
Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (KPG M-V)

**Sachlage:**

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern beauftragte mit Vertrag vom 13.06./26.06.2024 die DanRevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft die Pflichtprüfung für das Wirtschaftsjahr 2024, Stichtag 31.12.2024, der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen durchzuführen. In diese Prüfung wurden der Lagebericht und die wirtschaftlichen Verhältnisse vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 einbezogen.

Die Prüfungspflicht für die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen ergibt sich aus § 11 KPG M-V. Gemäß § 13 Abs. 3 KPG M-V erstreckte sich die Prüfung neben den in § 317 HGB bezeichneten Sachverhalten auch auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 einschl. des Lageberichtes wurde den Mitgliedern des Aufsichtsrates am 19.05.2025 zur Verfügung gestellt.

Am 03.06.2025 wurde in der Aufsichtsratssitzung den Mitgliedern des Aufsichtsrates der Jahresabschluss zum 31.12.2024 durch den anwesenden Wirtschaftsprüfer Herrn Siegel ausführlich erläutert.

Der Prüfbericht bestätigt der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen eine solide Wirtschaftslage.

Nach Prüfung und Sichtung der Unterlagen schließen sich die Mitglieder des Aufsichtsrates dieser Auffassung an.

Die Abschlussprüfungen haben zu keinen Einwendungen geführt.

Die DanRevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen für das Wirtschaftsjahr 2024 einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daraus schlussfolgernd, dem Geschäftsführer vorbehaltlos die Entlastung für den Jahresabschluss und den Lagebericht des Wirtschaftsjahres 2024 zu erteilen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

*Berit Neumann /*

Berit Neumann  
Vorsitzende

Stavenhagen, den 24.06.2025

**BERICHT**  
**ÜBER DIE**  
**PFLICHTPRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES**  
**zum 31. DEZEMBER 2024**

*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen  
Malchiner Straße 59  
17153 Stavenhagen*

**Aktenzeichen: 22A-13.0231-417/2024**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I - II
Anlagenverzeichnis	III
<b>Prüfungsbericht</b>	
A. <u>Prüfungsauftrag</u>	1 - 2
B. <u>Grundsätzliche Feststellungen</u>	3 - 4
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	3 - 4
II. Feststellungen gemäß § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB i. V. m. § 14 Abs. 2 KPG	4
1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	4
2. Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße	4
a. Falsche Darstellungen	4
b. Sonstige Verstöße	4
C. <u>Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen</u>	5 - 6
D. <u>Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung</u>	7 - 8
E. <u>Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung</u>	9 - 13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9 - 11
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
2. Vorjahresabschluss	9
3. Jahresabschluss	9 - 11
4. Lagebericht	11
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	12 - 13
1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	12
2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	12
3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13

<b>F. <u>Wirtschaftliche Verhältnisse</u></b>	<b>14 - 25</b>
I. Vermögens-, Liquiditäts- und Finanzlage	14 - 21
II. Ertragslage	21 - 24
III. Wirtschaftsplan	24 - 25
<b>G. Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrages um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 13 Abs. 3 Kommunalprüfungsgesetz M-V i. V. m. § 53 HGrG</b>	<b>26</b>
<b>H. <u>Sonstige Feststellungen</u></b>	<b>27 - 29</b>
I. Sachverhalte mit einem Gewicht	27
II. Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	27
III. Bereichsrechnungen	27
IV. Bürgschaften, Garantien und sonstige Gewährleistungen	27
V. Eigenkapital	27
VI. Verbindlichkeiten	27
VII. Derivative Geschäfte	28
VIII. Beihilfen	28
IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	28
X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	28
XI. Geschäftsführerbezüge	28
XII. Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	29
<b>I. <u>Wiedergabe des Bestätigungsvermerks</u></b>	<b>30 - 36</b>
<b>J. <u>Schlussbemerkung</u></b>	<b>37</b>

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

Bilanz zum 31.12.2024	1
Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. - 31.12.2024	2
Anhang zum 31.12.2024	3
Lagebericht 2024	4
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	5
Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse (IDW PS 720)	6
Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses (mit gesondertem Inhaltsverzeichnis)	7
Rechtliche, wirtschaftliche und technische Grundlagen	8
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2024	9
Soll-/ Ist-Vergleich zum Erfolgsplan für das Berichtsjahr vom 01.01. - 31.12.2024	10
Soll-/ Ist-Vergleich zum Finanzplan für das Berichtsjahr vom 01.01. - 31.12.2024	11
Darlehensübersicht	12
Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 01. Januar 2024	13

---

## Prüfungsbericht

### A. Prüfungsauftrag

Das Land Mecklenburg-Vorpommern, vertreten durch den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, handelnd im Namen und für Rechnung der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen - im Folgenden Gesellschaft genannt - beauftragte uns mit Vertrag vom 13.06./26.06.2024, die Pflichtprüfung für das Wirtschaftsjahr 2024 der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen durchzuführen und alsbald nach Abschluss der Prüfung die Ergebnisse in einem Prüfungsbericht zusammenzufassen.

Dem uns erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach § 319 HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 20 ff. der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer entgegen.

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

Wir haben die Prüfung im April 2025 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft durchgeführt. Die Schlussbearbeitung des Auftrags erfolgte in unseren Geschäftsräumen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erteilt. Die Betriebsleitung hat uns die Vollständigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes am 03.06.2025 schriftlich bestätigt.

Art und Umfang unserer Prüfungshandlungen haben wir in unseren Arbeitspapieren festgehalten. Über das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen erstatten wir den nachfolgenden Bericht.

Unserem Bericht haben wir den geprüften Jahresabschluss 2024, bestehend aus Bilanz (Anlage 1), Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) und Anhang (Anlage 3) sowie den geprüften Lagebericht (Anlage 4) beigefügt.

Der Bestätigungsvermerk wird im Prüfungsbericht wiedergegeben und ist als Anlage 5 aufgenommen.

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

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

Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergeben sich aus Anlage 7.

Der Prüfungsbericht wurde nach den Prüfungsstandards 400 und 450 des Institutes der Wirtschaftsprüfer erarbeitet.

Aufgrund des Grundwerkes des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern „Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz – KPG M-V – sowie von Betrieben mit Beteiligungen des Landes“, Stand 19.12.2023, wurde die Gliederung des Prüfungsberichtes abweichend vom Prüfungsstandard 450 an die Vorgaben des Landesrechnungshofes angepasst.

Soweit sich aus den Bestimmungen für die Abschlussprüfung nach dem Kommunalprüfungsgesetz und dem Grundwerk des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern nichts anderes ergibt, sind für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit - auch im Verhältnis zu Dritten - die Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01. Januar 2024 maßgebend, die als Anlage 13 beigefügt sind.

## **B. Grundsätzliche Feststellungen**

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

Zunächst geht der Geschäftsführer auf die Gründung und die rechtlichen Grundlagen der Gesellschaft ein. Die Lage und der Geschäftsverlauf wurden im Wesentlichen anhand der Ausführungen zur Ertragslage, Liquiditätslage und Vermögensstruktur erläutert.

Im gesamten Lagebericht wird durch den Geschäftsführer deutlich gemacht, dass der Leerstand und die Alterung der Bevölkerung für die Gesellschaft ein ernst zu nehmendes Problem darstellt und dass mit der Neuorientierung auf Modernisierung und Anbau von Fahrstühlen ein wesentlicher Erfolg erzielt wird. Der Leerstand bleibt für die Gesellschaft ein Risikofaktor und wichtig für die weitere Entwicklung des Unternehmens. Diesem wurde durch Rückbau entgegengewirkt, wobei damit sowohl Mietausfälle vermieden als auch Leerstandskosten gesenkt werden konnten. Seit 2003 wurden bereits 387 WE vom Markt genommen.

Der Risikobericht benennt als weitere negative Faktoren die Steigerung der Betriebs- und Heizkosten und die demographische Entwicklung, wie Abwanderung und Überalterung der Bevölkerung. Das Ausmaß der Risiken, die sich als Folge des Ukraine-Krieges ergeben, sind im Lagebericht erläutert. Es ergaben sich für die Mieter teils erhebliche Preissteigerungen bei den Betriebskosten.

Der Prognosebericht analysiert und erläutert das Umdenken von Komplettabriss zum Anbau von Fahrstühlen mit ebenerdiger Zu- und Ausstiegsmöglichkeit. Diese Entscheidung soll dazu beitragen, die Leerstandsentwicklung entsprechend den Markterfordernissen (Bedarf an 1- und 2-Raumwohnungen) zu minimieren. Zukünftig soll verstärkt in die Wohnumfeldgestaltung investiert werden, um das Wohnen attraktiver zu machen.

Der Lagebericht enthält die in § 289 HGB geforderten Angaben.

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft wurde nachvollziehbar dargestellt. Auf Chancen und Risiken wurde eingegangen.

Der Jahresabschluss vermittelt zusammen mit dem Lagebericht ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (§ 264 Abs. 2 HGB).

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

**1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen**

Bei der Entwicklung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft stehen die Leerstands- und Eigenkapitalquote im Vordergrund für die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung. Mit der Umsetzung des Sanierungskonzeptes und dem damit verbundenen Abriss bzw. Rückbau von Wohneinheiten wurde einer bestandsgefährdenden Entwicklung entgegengewirkt, die Leerstandsquote konnte konstant gehalten werden.

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

Tatsachen, die wesentliche Stützungsmaßnahmen des Einrichtungsträgers notwendig machen, sind nicht zu erwarten.

**2. Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße**

**a. Falsche Darstellungen**

Unrichtigkeiten in der Rechnungslegung haben wir nicht festgestellt.

**b. Sonstige Verstöße**

Sonstige Unrichtigkeiten sind uns bei der Durchführung der Prüfung nicht aufgefallen.

## **C. Rechtliche und wirtschaftliche Grundlagen**

### **Rechtliche Verhältnisse**

#### ***Rechtliche Grundlagen***

Die Gesellschaft ist eine Kapitalgesellschaft mit Sitz in Stavenhagen. Sie ist seit dem 05.03.1992 eingetragen in das Handelsregister beim Registergericht in Neubrandenburg unter der Nummer HRB 1621.

Das Stammkapital der Gesellschaft hält die Stadt Stavenhagen als alleinige Gesellschafterin mit EUR 1.256.000,00.

Rechtsgrundlage für die Gesellschaft sind die maßgeblichen Handels- und Steuergesetze sowie die Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen ist infolge Sachgründung durch Einbringung von Vermögensgegenständen, insbesondere Grundstücken sowie der darauf lastenden Altschulden, durch Umwandlung des VEB Wohnungswirtschaft der Reuterstadt Stavenhagen entstanden.

Der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft wurde unter der Urkundenrollennummer 268 des Jahres 1991 des Notars Michael Preuß mit Amtssitz in Malchin am 11.03.1991 geschlossen.

Auf Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14.05./ 29.07.2020 wurde der Gesellschaftsvertrag in den §§ 10 Wirtschaftsplanung, Jahresabschluss, Informations- und Prüfungsrecht und § 17 Bildung einer satzungsmäßigen Rücklage geändert. Die Eintragung in das Handelsregister erfolgte am 03.08.2020. Uns liegt ein aktueller Handelsregisterauszug vom 02.04.2024 vor.

Sitz der Gesellschaft ist die Reuterstadt Stavenhagen.

Alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer ist Herr Paul Kokel. Er wurde am 01.10.2020 zum Geschäftsführer bestellt. Er vertritt die Gesellschaft allein. Die Eintragung ins Handelsregister erfolgte am 01.10.2020. Prokuristen sind nicht bestellt.

Gemäß § 11 des im Berichtsjahr geltenden Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus sechs Mitgliedern, die von der Gesellschafterversammlung gewählt werden.

Die Gesellschaft kann alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar zu dienen geeignet sind. Sie kann Zweigniederlassungen errichten und sich an gleichartigen oder ähnlichen Unternehmen beteiligen.

Bezüglich der wichtigen Verträge verweisen wir auf Anlage 8.

#### Steuerrechtliche Verhältnisse

##### *Steuerrechtliche Grundlagen*

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Waren unter der Steuer-Nr.: 075/125/00352 für die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Umsatzsteuer geführt.

Die Gesellschaft ist unbeschränkt körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. Sie ist Unternehmerin im Sinne des Umsatzsteuergesetzes.

Die Gesellschaft wurde bis einschließlich 2022 steuerlich veranlagt. Die Bescheide vom 03.06.2024 liegen uns vor. Die Veranlagung 2023 ist auskunftsgemäß noch nicht erfolgt.

Die letzte Betriebsprüfung wurde in 2000 für die Zeiträume 1993 – 1998 durchgeführt.

##### *Technische Grundlagen*

Zu den technischen Grundlagen verweisen wir auf Anlage 8 und 9 dieses Berichtes.

---

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

Die Prüfung führten wir in der Zeit vom 22.04. – 25.04.2025 in den Räumen der Gesellschaft durch.

Die erforderlichen Auskünfte und Nachweise erteilten:

der Geschäftsführer, Herr Paul Kokel,  
sowie weitere Sachbearbeiterinnen.

Alle Auskünfte wurden bereitwillig erteilt.

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

Durch die Ermittlung eines Grenzwertes, dessen Grundlagen die Bilanzsumme und die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres bilden, wird der Rahmen der Prüfung nach Wesentlichkeit, Notierungsbedarf bzw. Nichtaufgriffsgrenze abgesteckt. Die ermittelten Grenzwerte stellen eine Größe dar, bis zu der ein Fehler in dem zu prüfenden Jahresabschluss vom Prüfer nicht aufgegriffen wird. Dabei wurden mögliche Risiken auf Abschluss- und auf Aussageebene analysiert und bewertet (ISA [DE] 315).

Bei der Festlegung der Prüfungsfelder wird das interne Kontrollsystem (IKS) des Unternehmens einbezogen. Das IKS wird hinsichtlich des Aufbaus und seiner Funktion geprüft. Prüfungsschwerpunkte werden insbesondere bei festgestellten Schwachstellen des IKS festgelegt. Dabei finden die geltenden ISA [DE] und IDW Prüfungsstandards Anwendung.

Im Anlagevermögen haben wir die Zugänge und Abgänge stichprobenweise geprüft.

Die im Berichtsjahr vorgenommenen Investitionen sind mit dem Wirtschaftsplan abgeglichen worden.

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind einzeln in der Anlagenkartei enthalten. Die Abschreibungen und die Zugänge wurden stichprobenweise geprüft, sie orientieren sich der Höhe nach an den amtlichen Abschreibungstabellen.

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

Die Abwicklung der Forderungen haben wir bis zum Prüfungszeitpunkt verfolgt. Für zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Die Bankguthaben sowie die Darlehen haben wir mit den Kontoauszügen und den Darlehensverträgen der Kreditinstitute abgeglichen. Abweichungen lagen nicht vor. Für bestehende Risiken wurden Rückstellungen gebildet. Wir haben sie dem Ansatz und der Höhe nach geprüft.

Bezüglich der Vollständigkeit der Umsatzerlöse haben wir Plausibilitätsberechnungen durchgeführt und die Mieterträge unter Berücksichtigung der Mietverträge in Stichproben geprüft.

Die Aufwendungen haben wir in Stichproben anhand der Belege geprüft. Weiterhin haben wir die Art und Angemessenheit der Höhe der Aufwendungen geprüft. Wesentliche Beanstandungen haben die durchgeführten Formprüfungen nicht ergeben.

Bezüglich der Geschäftsführungsprüfung haben wir die Protokolle der Aufsichtsratssitzungen, Gesellschafterversammlungen, Betriebsanweisungen und Organigramme eingesehen. Die Prüfung erstreckte sich auch auf die Erfordernisse des § 53 HGrG. Diesbezüglich wird auf den Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG, der diesem Bericht als Anlage 6 beigefügt ist, verwiesen.

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

Auftragsgemäß haben wir auch geprüft, ob 2024 Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen erfolgten. Derartige Verkäufe erfolgten im Berichtsjahr nicht. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr eine Splitterfläche am Objekt Gützower Damm zu angemessenen Konditionen von der Stadt Stavenhagen erworben.

---

## **E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung**

### **I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung**

#### **1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen**

Die im Berichtszeitraum durchgeführte Buchführung entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

#### **2. Vorjahresabschluss**

Der Vorjahresabschluss 2023 wurde mit Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vom 08.07.2024 ordnungsmäßig festgestellt.

Es wurde beschlossen, vom Jahresüberschuss 2023 in Höhe von	EUR	985.372,34
gemäß der § 17 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag	EUR	98.537,23
der satzungsmäßigen Rücklage zuzuführen und den Restbetrag von	EUR	886.835,11
dem Bilanzgewinn zuzuführen.		

Der Geschäftsführung wurde Entlastung erteilt. Dem Vorjahresabschluss erteilte der Abschlussprüfer den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Ergänzende Feststellungen des Landesrechnungshofes gab es keine. Die Freigabe vom Landesrechnungshof erfolgte mit Schreiben vom 21.10.2024. Die Veröffentlichung des Abschlusses im Bundesanzeiger erfolgte am 04.10.2024. Die Bekanntmachung im Reuterstädter Amtsblatt erfolgte am 27.07.2024.

#### **3. Jahresabschluss**

Der Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen zum 31.12.2024 ist aus der Buchführung der Gesellschaft von einem Steuerberater ordnungsgemäß abgeleitet worden.

Die handelsrechtlichen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften für den Jahresabschluss sind beachtet worden. Der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB in Bezug auf die Ausübung von Bewertungsmethoden und der Inanspruchnahme von Ausweiswahlrechten wurde eingehalten.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über die Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 05.07.2021 (BGBl. I S. 3338).

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem Gesamtkostenverfahren.

Hinsichtlich des Ausweises, der Bilanzierung und der Bewertung der einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die erforderlichen Angaben, Aufgliederungen, Darstellungen, Erläuterungen und Begründungen gemacht. Im Einzelnen wird auf den Anhang sowie auf den Erläuterungsteil, der diesem Bericht als Anlage 7 beigefügt ist, verwiesen.

Der Anhang enthält alle erforderlichen Angaben gemäß §§ 284 ff. HGB.

Die Gesellschaft erfüllt die Merkmale einer kleinen Kapitalgesellschaft i. S. von § 267 HGB. Größenabhängige Erleichterungen i. S. von § 267 HGB bezüglich der Bilanzierung wurden nach dem Gesellschaftsvertrag nicht in Anspruch genommen.

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

Um dem strukturellen Leerstand langfristig entgegenzuwirken, wurden die Rückbau- und Abrissvorhaben in einem Rahmenplan für die Jahre bis 2025 festgeschrieben und auf deren Grundlage ein Sanierungskonzept erarbeitet. Die Zuschusserwartungen gegenüber dem Land können nicht eingeschätzt werden. Bisher wurden 387 WE abgerissen bzw. zurückgebaut.

In Anwendung der IDW-Stellungnahme zur Rechnungslegung, IDW RS IFA 2 zur Bewertung von Wohngebäuden, wurden in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund dauernder Wertminderung durch strukturellen Leerstand vorgenommen.

Aufgrund des inzwischen geringen Leerstandes und der Notwendigkeit der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraumes favorisiert die Gesellschaft für die Zukunft die Fortschreibung des Konzeptes in Richtung Anbau von Fahrstühlen und Anhebung der Wohnungsstandards. Diese Planungen sollten in Abstimmung mit der Stadt und dem Sanierungsträger bis 2025 fortgeschrieben werden.

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

#### 4. Lagebericht

Nach § 289 Abs. 1 HGB sind im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so darzustellen, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Der Geschäftsverlauf und die voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft sind nachvollziehbar dargestellt.

Die Geschäftsleitung hat ausführlich die möglichen Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung im Lagebericht dargestellt. Ein organisiertes Risiko-Management-System wurde aufgebaut und in einem Risikohandbuch dokumentiert.

Die Einschätzung der Entwicklung der Gesellschaft im Jahr 2024 erscheint plausibel.

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

Der Lagebericht ist diesem Bericht als Anlage 4 beigefügt.

## II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

### 1. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen

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

Bei der Bewertung der im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden wird von der Fortführung der Unternehmensaktivität ausgegangen. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden einzeln und vorsichtig unter Beachtung des ISA [DE] 540 bewertet. Vermögensgegenstände wurden höchstens mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, Verbindlichkeiten zu ihrem Erfüllungsbetrag und Rückstellungen in Höhe des Betrages angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Bewertungsgrundsätze werden im Einzelnen im Anhang dargestellt.

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

### 2. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir derartige Gestaltungen nicht vorgefunden.

---

### **3. Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses**

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

**F. Wirtschaftliche Verhältnisse**

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

Nachstehend werden die in Hauptgruppen zusammengefassten Positionen der Bilanz des Geschäftsjahrs 2024 den entsprechenden Posten des Vorjahres in betriebswirtschaftlicher Gliederung vergleichend gegenübergestellt.

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

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

**Zusammengefasste Bilanz zum 31.12.2024**  
**Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen**

	2024		2023		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
<b>AKTIVA</b>						
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>						
Sachanlagen	12.549	67	12.363	67	186	2
Summe Anlagevermögen	12.549	67	12.363	67	186	2
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>						
Vorräte	2.398	13	1.741	9	657	38
Sonstige kurzfristige Aktiva	205	1	197	1	8	4
Liquide Mittel	3.517	19	4.210	23	-693	-16
	6.120	33	6.148	33	-28	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>18.669</b>	<b>100</b>	<b>18.511</b>	<b>100</b>	<b>158</b>	<b>1</b>
<b>PASSIVA</b>						
Stammkapital/ Rücklagen	1.256	7	1.256	7	0	0
Rücklagen	5.885	32	5.848	31	37	1
Bilanzgewinn	3.074	16	2.742	15	332	12
Eigenkapital	10.215	55	9.846	53	369	4
Langfristige Rückstellungen	233	1	235	1	-2	-1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.174	28	5.538	30	-364	-7
<b>Langfristig zur Verfügung stehende Mittel</b>	<b>15.622</b>	<b>84</b>	<b>15.619</b>	<b>84</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten						
und sonstige Passiva						
<b>Mittel- und kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3.047</b>	<b>16</b>	<b>2.892</b>	<b>16</b>	<b>155</b>	<b>5</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>18.669</b>	<b>100</b>	<b>18.511</b>	<b>100</b>	<b>158</b>	<b>1</b>

Rundungsdifferenzen können enthalten sein.

Den Investitionen für Sachanlagen in Höhe von TEUR 732  
stehen Abgänge von TEUR 15  
und planmäßige Abschreibungen von TEUR 531  
gegenüber.

Der Anlagenabgang betraf im Berichtsjahr die Investition in der Alten Schulstr. 13. Diese wurde nach Abschluss der Maßnahme komplett als Instandhaltung qualifiziert.

Die Anlagenzugänge betreffen die Modernisierungen in der Heinrich-Heine-Straße – hier wurden Balkonanbauten vorgenommen:

- Heinrich-Heine-Str. 17 - 23 TEUR 248,
- Heinrich-Heine-Str. 25 - 31 TEUR 234,
- Heinrich-Heine-Str. 33 - 39 TEUR 234.

Des Weiteren wurden folgende Investitionen realisiert:

- Kauf Grund und Boden (Splitterfläche) TEUR 5,
  - PC-Hard- und Software TEUR 5,
  - Klimagerät TEUR 5
- sowie
- diverse geringwertige Wirtschaftsgüter mit TEUR 1.

Außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 2 Satz 3 HGB aufgrund dauernder Wertminderungen durch strukturellen Leerstand sowie Zuschreibungen waren im Berichtsjahr nicht vorzunehmen. Für diverse Objekte hat sich die Gesellschaft in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter gegen den Teilabriß entschieden. Es soll verstärkt auf Modernisierung und Anbau von Fahrstühlen gesetzt werden.

Die Anlagenintensität (Verhältnis des Anlagevermögens am Gesamtvermögen) ist mit 67 v. H.  
identisch zum Vorjahr.

Innerhalb des kurzfristig gebundenen Vermögens verringerten sich die liquiden Mittel

um	TEUR	693
auf	TEUR	3.517.

Im Einzelnen wird hierzu auf die Kapitalflussrechnung verwiesen.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital aufgrund des Jahresüberschusses.

Der Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme (Eigenkapitalquote) entwickelte sich wie folgt:

	2024	2023
	v. H.	v. H.
	55	53

Die Eigenkapitalausstattung ist als sehr gut zu bewerten.

Das Deckungsverhältnis von langfristig gebundenem Vermögen durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel zeigt eine Überdeckung von

TEUR	3.073
TEUR	3.256

nach im Vorjahr. In den langfristig zur Verfügung stehenden Mitteln ist mit

TEUR	220
------	-----

eine Rückstellung für eine Versorgungszusage des Geschäftsführers enthalten.

Die Forderung der goldenen Bilanzregel, nach der langfristig gebundenes Vermögen durch langfristig zur Verfügung stehende Mittel zu finanzieren ist, wird erfüllt.

Aus der Bilanzstruktur sind keine Risiken zu erkennen. Den planmäßigen Abschreibungen von

TEUR	531
TEUR	364

stehen planmäßige Kredittilgungen von gegenüber. Neue Kredite wurden nicht aufgenommen. Die Abschreibungen reichten aus, die Kredit-tilgungen zu erwirtschaften.

Im Berichtszeitraum konnte die Gesellschaft ihre fälligen Zahlungsverpflichtungen fristgerecht begleichen.

Aus der horizontalen Bilanzanalyse ergeben sich folgende Liquiditätskennzahlen:

	2024	2023
	v. H.	v. H.
- Liquidität 1. Grades	325	281
- Liquidität 2. Grades	327	283
- Liquidität 3. Grades	354	294

Aus der Bilanzstruktur sind keine Liquiditätsrisiken abzuleiten.

#### Kapitalflussrechnung

Die Finanzierungsvorgänge des Jahres 2024 haben wir in der folgenden Kapitalflussrechnung zusammengefasst. Sie stellt die Zahlungsströme dar und gibt darüber Auskunft, welche finanziellen Mittel die Gesellschaft erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Die Zahlungsströme sind getrennt nach den Bereichen (Fonds)

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

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

**Kapitalflussrechnung 2024***Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

	2024 TEUR	2023 TEUR
1. Jahresüberschuss	369	985
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	531	535
3. - Abnahme langfristiger Rückstellungen	-4	43
4. + Ertragssteueraufwand	4	11
5. + Zinsaufwendungen/ Zinserträge	47	83
6. = Jahres-Cash Flow	947	1.657
7. + Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	15	0
8. + Zunahme Rückstellungen	4	58
9. - Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-655	-163
10. + Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	164	425
11. -/+ Ertragsteuerzahlungen/-erstattungen	-25	0
12. Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	450	1.977
13. - Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-732	-189
14. + Erhaltene Zinsen	50	21
15. Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-682	-168
16. - Auszahlungen für die Tilgung von Krediten	-364	-366
17. - gezahlte Zinsen	-97	-104
18. Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-461	-470
19. Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	450	1.977
20. Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	-682	-168
21. Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-461	-470
22. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-693	1.339
23. + Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	4.210	2.871
24. = Finanzmittelbestand am Ende der Periode	3.517	4.210

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

Im Teilbereich „Laufende Geschäftstätigkeit“ ergibt sich als Zwischengröße der Cash Flow in Höhe von TEUR 947.

Diese Größe ist zu interpretieren als Überschuss aus laufenden Betriebseinnahmen über die laufenden Betriebsausgaben.

Die hinzugerechneten Abschreibungen beinhalten ausschließlich reguläre Abschreibungen.

Im Berichtsjahr reichten die laufenden Betriebseinnahmen aus, die laufenden Betriebsausgaben zu decken.

Insgesamt ergibt sich unter Einbeziehung der kurzfristigen Bilanzpositionen ein Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit von TEUR 450,

der um TEUR 1.527

niedriger ausfällt als im Vorjahr. Ursächlich hierfür sind der niedrigere Jahresüberschuss sowie die Veränderung der kurzfristigen Bilanzpositionen.

Im Investitionsbereich ist im Berichtsjahr durch Auszahlungen für Investitionen

in Höhe von TEUR 732

sowie Zinserträgen von TEUR 50

insgesamt ein Mittelabfluss zu verzeichnen. Investitionsverbindlichkeiten bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Der Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von TEUR 461

setzt sich zusammen aus planmäßigen Tilgungen von TEUR 364

und gezahlten Zinsen von TEUR 97.

Der Zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte die Mittelabflüsse aus der Investitions- und der Finanzierungstätigkeit nicht kompensieren.

Der Finanzmittelbestand verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um	TEUR	693
auf	TEUR	3.517.

Die Zahlungsbereitschaft war während des Berichtszeitraumes gewährleistet.

## II. Ertragslage

Im Folgenden werden die einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024 zusammengefasst und in Beziehung zur Gesamtleistung gesetzt. Zu Zwecken der Vergleichbarkeit werden die Werte des Vorjahres denen des Berichtsjahres gegenübergestellt.

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

**Ertragslage 2024***Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

	2024		2023		Veränderungen	
	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.	TEUR	v. H.
1. Betriebserträge	5.341	100	4.720	100	621	13
2. Materialaufwand	-3.687	-69	-2.411	-51	-1.276	-53
3. Betriebsrohertrag	1.654	31	2.309	49	-655	-28
4. Personalaufwand	-518	-10	-502	-11	-16	-3
5. Abschreibungen	-531	-10	-535	-11	4	1
6. Zinsen und ähnliche Erträge	50	1	21	0	29	-
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-96	-2	-104	-2	8	8
8. Steuern	-77	-1	-77	-2	0	0
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-183	-3	-200	-4	17	9
10. Summe 4. - 9.	-1.355	-25	-1.397	-30	42	3
11. Betriebsergebnis	299	6	912	19	-613	-67
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4	0	-12	0	8	-67
13. Außerordentliche Erträge	74	1	85	2	-11	-13
14. Unternehmensergebnis	369	7	985	21	-616	-63

Rundungsdifferenzen können enthalten sein.

Die Betriebserträge umfassen die Umsatzerlöse und unfertige Leistungen sowie die sonstigen betrieblichen Erträge. Insgesamt erhöhten sich die Betriebserträge um **TEUR 621** auf **TEUR 5.341.**

Der Materialaufwand enthält überwiegend Aufwendungen für Hausbewirtschaftung. Im Berichtszeitraum sind Instandsetzungsarbeiten für Wohnungen in Höhe von **TEUR 1.410** nach **TEUR 704** im Vorjahr enthalten.

Die Anzahl der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten zum Bilanzstichtag blieb mit 881 Einheiten unverändert zum Vorjahr.

Die Leerstandsquote nach Einheiten betrug zum Stichtag 31.12. bei Wohneinheiten **2,95 v. H.** nach **4,88 v. H.** im Vorjahr. Bei den Gewerbeeinheiten gab es wie im Vorjahr keinen Leerstand. Um einen Rückgang der Leerstandsquote im Bereich der Wohnungen zu erreichen, ist der Anbau von Balkonen erfolgt und der Einbau von Fahrstühlen für 2025 geplant.

Die durchschnittliche Wohnungsmiete betrug 4,95 EUR/ m<sup>2</sup> nach 4,68 EUR/ m<sup>2</sup> im Vorjahr.

Für den langfristigen wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft ist entscheidend, ob der Saldo aus eingesetzter Leistung (Materialaufwand) und den dafür eingeforderten Entgelten (Betriebserträge) ausreicht, den Fixkostenblock (Position 4 – 8), der unabhängig von der erbrachten Betriebsleistung anfällt, zu tragen.

Die Abschreibungen entfallen in voller Höhe auf das Anlagevermögen.

Im Berichtsjahr konnten **TEUR 50** Zinseinnahmen erzielt werden.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund planmäßiger Tilgungen gesunken. Im Berichtsjahr wurde kein neuer Kredit aufgenommen.

Der Betriebsrohertrag konnte den Fixkostenblock im Berichtsjahr tragen, so dass ein positives Betriebsergebnis von TEUR 299  
nach TEUR 912  
im Vorjahr verblieb. Das Betriebsergebnis wird in diesem Jahr durch das positive außerordentliche Ergebnis von TEUR 70  
beeinflusst, so dass ein Unternehmensergebnis von insgesamt TEUR 369  
ausgewiesen wird.

Ertragsseitig handelt es sich beim außerordentlichen Bereich um Zuschüsse vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte und vom Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern.

Die Gesellschaft verfügt über keine Sparten.

### III. Wirtschaftsplan

Gemäß § 73 (1) Nr. 1 KV M-V hat die Gesellschaft in sinngemäßer Anwendung der für die Eigenbetriebe geltenden Vorschriften einen Wirtschaftsplan aufzustellen und der Wirtschaftsführung eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen. Die Formvorschriften der Eigenbetriebsverordnung wurden beachtet.

Der Wirtschaftsplan der Gesellschaft für 2024 besteht aus

- der Zusammenstellung
- dem Vorbericht
- dem Erfolgsplan
- dem Finanzplan
- der Stellenübersicht
- der Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen.

Der Aufsichtsrat bestätigte den Wirtschaftsplan auf seiner Sitzung vom 13.09.2023. Auf der Stadtvertretersitzung am 19.10.2023 bestätigte der Gesellschafter den Wirtschaftsplan. Der Wirtschaftsplan wurde am 18.06.2024 auf dem Internetportal der Stadt Stavenhagen bekanntgemacht.

---

Eine Gegenüberstellung der Plan- und Ist-Zahlen des Erfolgsplanes und der Finanzrechnung zeigen Anlage 10 und Anlage 11 zu diesem Bericht.

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit in der Finanzrechnung lag um **TEUR 449** über dem Planansatz von **TEUR 899.**

In der Finanzrechnung lagen die Auszahlungen für Investitionen mit **TEUR 232** über den geplanten Investitionen von **TEUR 500.**

Der Erfolgsplan weist ein Jahresergebnis von **TEUR 336** aus. Dem steht ein tatsächlicher Jahresüberschuss von **TEUR 369** gegenüber.

Der Personalbestand zum Bilanzstichtag entspricht der im Stellenplan vorgesehenen Stellenzahl.

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

---

Die Ergebnisse der Geschäftsführungsprüfung sind im Einzelnen in dem Fragenkatalog nach § 53 HGrG enthalten, der diesem Bericht als Anlage 6 beigefügt ist. Die Geschäftsführungsorganisation und das Geschäftsführungsinstrumentarium sind der Größe des Betriebes angepasst und ermöglichen eine gewissenhafte und wirtschaftliche Betriebsführung. Die Dokumentation der verschiedenen Geschäftsvorfälle entspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Die Geschäftsführungsmaßnahmen der Betriebsleitung werden mit der gebotenen Sorgfalt vorbereitet, durchgeführt und überwacht.

Die Vorschriften des Gesellschaftsvertrages wurden beachtet.

Eine interne Revision ist bei der Größe des Betriebes nicht erforderlich.

Bezüglich der in § 16 Abs. 2 KPG geforderten Berichterstattung über die Entwicklung der Vermögens- und Ertragslage sowie die Liquidität und Rentabilität des Betriebes verweisen wir auf die Darstellungen unter F. I. und F. II. in diesem Bericht.

Über den Rahmen der handelsrechtlichen Abschlussprüfung hinaus waren nach § 15 Abs. 1 Nr. 2 sowie § 16 Abs. 2 Kommunalprüfungsgesetz Prüfungen vorzunehmen, für die die Grundsätze für die Prüfungen von Unternehmen nach § 53 HGrG anzuwenden waren. Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß die Grundsätze für die Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

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

---

## **H. Sonstige Feststellungen**

### **I. Sachverhalte mit einem Gewicht**

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

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

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

### **III. Bereichsrechnungen**

Es gibt keine gesonderten Bereichsrechnungen.

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

Die Gesellschaft hat für die hereingenommenen Kredite die üblichen Sicherheiten geleistet. Es gibt keine Garantien durch die Stadt Stavenhagen mehr.

### **V. Eigenkapital**

Das Eigenkapital weist per 31.12.2024 einen Stand aus von	TEUR	10.215
nach	TEUR	9.846
im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote liegt bei		55 v. H.
und ist damit angemessen.		

### **VI. Verbindlichkeiten**

Dem Prüfbericht ist mit Einverständnis der prüfungspflichtigen Einrichtung ein Darlehensnachweis beigefügt.

**VII. Derivative Geschäfte**

Die Gesellschaft hat im Prüfungszeitraum keine derivativen Geschäfte gemacht.

**VIII. Beihilfen**

Die Gesellschaft hat im Prüfungszeitraum zwei Zuwendungen erhalten:

1. vom Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburgische Seenplatte für die Schaffung von Unterstellmöglichkeiten im Wohnquartier in der August-Seidel-Str.  
in Höhe von TEUR 70,
2. vom Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern für die Instandsetzung von leerstehendem Wohnraum in der Str. des Friedens 18 in Höhe von TEUR 4.

Die Zuschüsse werden in der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

**IX. Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren**

Bezüglich dieser Verfahren verweisen wir auf den Fragenkreis 9 der Anlage 7.

**X. Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge**

Im Berichtszeitraum sind keine derartigen Verträge vorhanden.

**XI. Geschäftsführerbezüge**

Die Geschäftsführerbezüge beliefen sich im Berichtszeitraum auf TEUR 85.  
Nebenleistungen wurden nicht gewährt.

---

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

---

Die Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsrates werden dem Landesrechnungshof gesondert übermittelt.

## **I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks**

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31.12.2024 sowie dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen, Stavenhagen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht für die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen, Stavenhagen, sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024, geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- geben die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betriebes nach unserer Beurteilung nach keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.
- Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB und § 14 Abs. 2 KPG M-V erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts und der wirtschaftlichen Verhältnisse geführt hat.

#### *Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

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

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

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit, 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 Prüfungs-handlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen.

Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
  - beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
  - ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 Unternehmensaktivität 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

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

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

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

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr 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 03.06.2025

gez.

Dipl.-Kfm. J. Siegel

Wirtschaftsprüfer

DanRevision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

#### **J. Schlussbemerkung**

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

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

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

Der von uns mit Datum vom 03.06.2025 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist im Abschnitt I. „Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes“ formuliert.

Hamburg, den 03.06.2025

  
Dipl.-Kfm. J. Siegel  
Wirtschaftsprüfer

DanRevision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



## Bilanz zum 31.12.2024

### Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen

Aktivseite	31.12.2024		Vorjahr		Passivseite Vorjahr EUR	
	EUR	EUR	EUR	EUR		
<b>A. Anlagevermögen</b>						
<b>A. Eigenkapital</b>						
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u> Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizzenzen an solchen Rechten und Werten						
3,00		3,00				
<u>II. Sachanlagen</u>						
1. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Wohnbauten	12.357.398,32		12.147.817,03			
2. Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte ohne Bauten	165.488,00		165.488,00			
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.604,00		34.890,00			
4. Geleistete Anzahlungen und Gebäude im Bau	0,00	12.549.490,32	15.000,44			
				12.549.493,32	12.363.198,47	
<b>B. Umlaufvermögen</b>						
<u>I. Vorräte</u> Unfertige Leistungen	2.397.535,79		1.740.508,90			
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>						
1. Forderungen aus Vermietung	16.495,37		24.835,63			
2. Sonstige Vermögensgegenstände	188.570,86		172.510,37			
				205.066,23	197.346,00	
<u>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u> Guthaben bei Kreditinstituten	3.516.515,12		4.210.272,92			
					302.081,01	
Übertrag:					197.985,86	
18.668.610,46		18.511.326,29				
7.769.971,13		10.702.868,98				
18.337.318,24						

**Bilanz zum 31.12.2024**  
*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

Aktivseite	31.12.2024		Vorjahr		Passivseite
	EUR	EUR	EUR	EUR	
Übertrag:	18.668.610,46	18.511.326,29	Übertrag:		
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit			0,00		150,05
5. Sonstige Verbindlichkeiten;			55.793,33		55.697,21
- davon aus Steuern:				7.825.764,46	18.393.165,50
EUR 54.786,79 (TEUR 55)					
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.006,54 (TEUR 1)					
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				<b>139.977,02</b>	<b>118.160,79</b>
18.668.610,46	18.511.326,29			<b>18.668.610,46</b>	<b>18.511.326,29</b>
<b>C. Treuhandvermögen</b>	<b>1.009.702,69</b>	<b>1.052.254,21</b>	<b>E. Treuhandverbindlichkeiten</b>		
				1.009.702,69	1.052.254,21

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**vom 01.01. - 31.12.2024**  
*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

	2024	Vorjahr
	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Hausbewirtschaftung	4.562.855,27	4.301.245,80
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>30.856,53</u>	<u>34.740,95</u>
	4.593.711,80	4.335.986,75
2. Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	657.026,89	279.112,11
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>164.114,79</u>	<u>190.292,73</u>
	5.414.853,48	4.805.391,59
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.686.973,81	-2.410.474,45
5. Personalaufwand		
a) Gehälter	-394.057,05	-372.169,74
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung; davon für Altersversorgung: EUR 41.285,53 (Vj.: TEUR 46,7)	<u>-123.546,38</u>	<u>-129.437,88</u>
	-517.603,43	-501.607,62
6. Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen;	-530.627,29	-534.949,44
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-183.283,51	-201.365,53
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	49.505,98	20.733,19
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-96.352,30	-103.520,87
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-3.611,63</u>	<u>-11.559,86</u>
11. Ergebnis nach Steuern	445.907,49	1.062.647,01
12. Sonstige Steuern	<u>-77.194,18</u>	<u>-77.274,67</u>
13. Jahresüberschuss	368.713,31	985.372,34
14. Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr	2.741.874,73	1.855.039,62
15. Einstellungen in Gewinnrücklagen (gesellschaftsvertragliche Rücklagen)	<u>-36.871,33</u>	<u>-98.537,23</u>
16. Bilanzgewinn	<u>3.073.716,71</u>	<u>2.741.874,73</u>

**Anhang zum 31.12.2024**

*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 17.07.2015/01.07.2023 JAbschlwuv.

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 2024 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 1,90 % - 10-Jahresdurchschnitt 1,96 % - 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 31.12.2024 T€ 0. 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.

**Anlagenspiegel zum 31.12.2024**  
*Wohnungsverwaltung GmbH Sielvenhagen*

An- schaffungs-, Herstellungs- kosten 01.01.2024 EUR	Zugänge 2024 EUR	Ab- gänge 2024 EUR	Umbu- chungen 2024 EUR	An- schaffungs- Herstellungs- kosten 31.12.2024 EUR	Abschrei- bungen 2024 EUR	Zuschrei- bungen Geschäfts- jahr 2024 EUR	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr 2024 EUR	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2024 EUR	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2024 EUR	Abschrei- bungen Geschäfts- jahr 2024 EUR	kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2024 EUR	Buchwerte 31.12.2023 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	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	3,00
<b>II. Sachanlagen</b>													
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.932.762,99	720.178,28	0,00	0,00	30.652.941,27	17.784.945,96	0,00	510.596,99	0,00	18.295.542,95	12.357.398,32	12.147.817,03	
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	133.329,10	11.744,30	0,00	0,00	145.073,40	98.439,10	0,00	20.030,30	0,00	118.469,40	26.604,00	34.890,00	
4. Geleistete Anzahlungen und Gebäude im Bau	15.000,44	0,00	15.000,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000,44	
<b>Zwischensumme</b>	30.246.580,53	731.922,58	15.000,44	0,00	30.963.502,67	17.883.383,06	0,00	530.627,29	0,00	18.414.012,35	12.549.490,32	12.363.195,47	
<b>Summe des Anlagevermögens</b>	<b>30.288.974,58</b>	<b>731.922,58</b>	<b>15.000,44</b>	<b>0,00</b>	<b>31.005.896,72</b>	<b>17.925.776,11</b>	<b>0,00</b>	<b>530.627,29</b>	<b>0,00</b>	<b>18.456.403,40</b>	<b>12.549.493,32</b>	<b>12.363.198,47</b>	

In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind EUR 2.397.535,79  
(Vorjahr EUR 1.740.508,90)  
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.

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 2.293.946,39  
(Vorjahr: EUR 2.255.860,00).

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

Unter der Bilanz werden auf der Passivseite die bestehenden Treuhandverpflichtungen im Berichtsjahr mit EUR 1.009.702,69  
(Vorjahr: EUR 1.052.254,21)  
ausgewiesen.

Die Treuhandverbindlichkeiten inklusive Mietkautionen zum 31.12.2024 enthalten die bestehenden Geldbestände von verwalteten Wohneinheiten inklusive Mietkautionen. Diese werden gleichlautend unter der Bilanz auf der Aktivseite als Treuhandvermögen ausgewiesen.

**Rückstellungsspiegel 2024**  
**Wohnungsverwaltung GmbH Stolzenhagen**

	Stand 01.01.2024 EUR	Inanspruch- nahme 2024 EUR	Auflösung 2024 EUR	Zuführung 2024 EUR	Stand 31.12.2024 EUR
<b>1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>					
- Rückstellung für Versorgung	208.037,00	0,00	0,00	12.265,00	220.302,00
- Verrechnung Rückdeckungsversicherung	-84.630,00				-105.365,00
	<b>123.407,00</b>				<b>114.937,00</b>
<b>2. Steuerrückstellung</b>					
- Körperschaftsteuerrückstellung	11.412,00	11.411,99	0,01	0,00	0,00
	<b>11.412,00</b>	<b>11.411,99</b>	<b>0,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3. Rückstellung für Bauinstandhaltung und Rekultivierung</b>					
	<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.000,00</b>
	<b>100.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100.000,00</b>
<b>4. Sonstige Rückstellungen</b>					
Rückstellungen für:					
- unterlassene Instandhaltung	60.000,00	60.000,00	0,00	65.000,00	65.000,00
- ausstehende Rechnungen	13.000,00	13.000,00	0,00	13.000,00	13.000,00
- CO <sub>2</sub> -Abgabe	20.000,00	20.000,00	0,00	12.500,00	12.500,00
- interne Jahresabschlusskosten	23.000,00	23.000,00	0,00	29.000,00	29.000,00
- die Erstellung des Jahresabschlusses	38.000,00	38.000,00	0,00	39.000,00	39.000,00
- Kosten der Hausbewirtschaftung	55.000,00	55.000,00	0,00	52.500,00	52.500,00
- 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	5.700,00	5.700,00	0,00	7.000,00	7.000,00
- Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	38.000,00	0,00	0,00	5.000,00	43.000,00
	<b>265.200,00</b>	<b>227.200,00</b>	<b>0,00</b>	<b>235.500,00</b>	<b>273.500,00</b>
	<b>500.019,00</b>				<b>488.437,00</b>

**Verbindlichkeitspiegel 2024**  
**Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen**

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag			davon mit einer Restlaufzeit von		
	Stand per 31.12.2024	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	mehr als 5 Jahren	mehr als	mehr
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>						
Vorjahr						
5.1173.943,73	370.534,28	1.552.238,82	3.251.170,63			
5.537.734,71	363.790,97	1.523.924,33	3.650.019,41			
<b>2. Erhaltene Anzahlungen</b>						
Vorjahr						
2.293.946,39	2.293.946,39	0,00	0,00			
2.255.860,00	2.255.860,00	0,00	0,00			
<b>3. Verbindlichkeiten</b>						
aus Lieferungen und Leistungen						
Vorjahr						
302.081,01	280.977,72	21.103,29	0,00			
197.985,86	167.490,43	26.882,49	3.612,94			
<b>4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</b>						
Vorjahr						
0,00	0,00	0,00	0,00			
150,05	150,05	0,00	0,00			
<b>5. Sonstige Verbindlichkeiten</b>						
Vorjahr						
55.793,33	55.793,33	0,00	0,00			
55.697,21	55.697,21	0,00	0,00			
<b>7.825.764,46</b>	<b>3.001.251,72</b>	<b>1.573.342,11</b>	<b>3.251.170,63</b>			
<b>8.047.427,83</b>	<b>2.842.988,66</b>	<b>1.550.806,82</b>	<b>3.653.632,35</b>			
<b>Vorjahr</b>						

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge betragen TEUR 164.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen enthalten bei den Aufwendungen für

Hausbewirtschaftung Betriebskosten von TEUR 2.272

sowie Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 1.415.

Unter den sonstigen Steuern sind Kfz-Steuern sowie die umlagefähigen Grundsteuern 2024 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 Geschäftsjahrs wurden die Geschäfte des Unternehmens durch Herrn Paul Kokel geführt. Die Gesamtbezüge der Geschäftsführung beliefen sich auf TEUR 85.

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 2024 betrug das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für Abschlussprüfungsleistungen TEUR 13  
(netto).

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

Es wird vorgeschlagen, vom Jahresüberschuss in Höhe von EUR 368.713,31  
den Betrag von EUR 36.871,33  
gemäß § 17 Gesellschaftsvertrag in die Gewinnrücklagen einzustellen und den  
Restbetrag in Höhe von EUR 331.841,98  
auf neue Rechnung vorzutragen.

F. Personalentwicklung

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 durchschnittlich 6,0 Mitarbeiter.

Stavenhagen, den 16.04.2025



Paul Kokel

Geschäftsführer

## Lagebericht 2024 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 128 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 387 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 eingebbracht. 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 Balkonanbauten verfolgt.

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss in Höhe von gegenüber im Jahr 2023 erwirtschaften.

T€	368,7
T€	985,4

Die Gesellschaft beschäftigt 4 Arbeitnehmer, 2 Hausmeister, einen Auszubildenden zum Maler und einen Geschäftsführer. Unser Unternehmen setzt sich seit 1998 mit der Ausbildung von Immobilienkaufleuten für die Nachwuchsförderung junger Leute ein. Für das Ausbildungsjahr 2025 konnte bereits ein Auszubildender zum Immobilienkaufmann vertraglich gebunden werden.

Für unsere Mitarbeiter/-innen gelten der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag sowie eine Betriebsvereinbarung zur Altersvorsorge. Jeder Mitarbeiter verfügt zudem über eine betriebliche Krankenversicherung.

## 2. Wirtschaftsbericht

## 2.1 Ertragslage

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

	2024 TEUR	2023 TEUR	Verände- rung %
<b>Betriebserträge</b>			
Materialaufwand	5.341	4.720	13,2
	-3.687	-2.411	52,9
<b>Betriebsrohertrag</b>	<b>1.654</b>	<b>2.309</b>	<b>-28,4</b>
Personalaufwand	-518	-502	3,2
Abschreibungen	-531	-535	-0,7
Zinsen und ähnliche Erträge	50	21	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-96	-104	-7,7
Steuern	-77	-77	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-183	-200	-8,5
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>299</b>	<b>912</b>	<b>-67,2</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-4	-12	-66,7
Außerordentliche Erträge	74	85	-12,9
<b>Jahresergebnis</b>	<b>369</b>	<b>985</b>	<b>-62,5</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich aus den gestiegenen Betriebserträgen und den Modernisierungsinvestitionen im Zusammenhang mit Gebäudewerterhöhungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Materialaufwand wie geplant deutlich angestiegen. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 keine Wohnungen verkauft. Der Wohnungsbestand ist unverändert geblieben.

Für das Wirtschaftsjahr 2025 hat sich die Gesellschaft in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für den Anbau von 4 Aufzugsanlagen am Wohnhaus Straße am Wasserturm 7-13 entschieden. In der Baumaßnahme inbegriffen ist das Sanieren der Treppenflure und das Streichen der Außenfassade. Für dieses Objekt wird eine Aktivierung aufgrund von Modernisierungen durchgeführt.

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. Aufgrund der gestiegenen Kosten und des weiter voranschreitenden Fachkräftemangels hat sich die allgemeine Instandhaltung zu einem nicht unerheblichen Investitionsfaktor gesteigert.

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 dem Kfz-Sachbezug. Außerdem kommen Zuschüsse der Landesbauförderung hinzu.

Der Personalaufwand ist im Gegensatz zum Vorjahr leicht gestiegen.

Die Abschreibungen haben sich durch die jährliche Aktivierung durch Bauinvestitionen aus den Jahren erhöht.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind analog zum letzten Geschäftsjahr.

Das Betriebsergebnis beläuft sich auf TEUR 368,7 gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 985,4.

## 2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanziierenden Banken termingerecht nachzukommen. 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.

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 2024 der Finanzmittelbestand aufgrund der gestiegenen Umsatzerlöse und den geplant überproportional gestiegenen Materialaufwendungen verringert hat. Die Baumaßnahme in der Alten Schulstraße 13 konnte diesbezüglich planmäßig ausgeführt werden. Die Balkonanbauten in der Heinrich-Heine-Straße 17-39 brachten im Gegensatz zur Kostenschätzung eine Investitionssteigerung mit sich. Diese konnte aus Eigenmitteln finanziert werden. Außerdem stiegen die Ausgaben für die allgemeine Instandhaltung.

### Kapitalflussrechnung

	TEUR	TEUR
Cashflow nach DVFA/SG	961	1.657
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	450	1.977
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-682	-168
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-461	-470
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-693	1.339
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	3.517	4.210

## 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:

	2024 TEUR	2023 TEUR	Verände- rung %
Langfristig gebundenes Vermögen			
Sachanlagen	12.549	12.363	1,5
Kurzfristig gebundenes Vermögen			
Noch nicht abgerechnete BK	2.398	1.741	37,7
Sonstige kurzfristige Aktiva	205	197	4,1
Liquide Mittel	3.517	4.210	-16,5
	6.120	6.148	-0,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>18.669</b>	<b>18.511</b>	<b>0,9</b>

Die Eigenkapitalquote steigt von 53 % im Vorjahr auf 55 % zum 31.12.2024.

	2024 TEUR	2023 TEUR	Verände- rung %
Stammkapital/ Rücklagen	1.256	1.256	0,0
Rücklagen	5.885	5.848	0,6
Bilanzgewinn	3.074	2.742	12,1
Eigenkapital	10.215	9.846	3,7
Rückstellungen	488	500	-2,4
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.174	5.538	-6,6
Langfristig zur Verfügung stehende Mittel	15.877	15.884	0,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten und sonst. Passiva	2.792	2.627	6,3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>18.669</b>	<b>18.511</b>	<b>0,9</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:

	2024	2023	Veränderung
Eigenkapitalquote	%	54,7	53,2
Leerstandsquote zum 31.12.	%	2,95	4,88
Fluktationsrate	%	7,01	9,88
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	4,95	4,68
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup>	<b>26,75</b>	13,49
			13,26

### 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 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 der Stadt Stavenhagen zur Ausarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wird es zu einem weiteren Bevölkerungsrückgang kommen.

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 31.12.2024 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. Allerdings ist die Abwanderung von jungen Leuten aus unserer Region mittlerweile gedämpft und minimiert das Risiko derzeit etwas. 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 387 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, wie bspw. Balkonanbauten, welche den Bestand attraktiver machen werden.

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 zurückgebauten 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 252 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 2024 entfiel die Wärmepreisbremse zur Minderung der Wärmekosten vollständig. Dieser Wegfall verursacht enorme Nachzahlungen bei den Heizkostenabrechnungen.

Zudem stieg die Mehrwertsteuer für Gas und Fernwärme zum 01.04.2024 von 7 % auf 19 %. Die Mieter als Endverbraucher wurden 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 anzugeleichen. Der Wohnungsbestand kann nur bestmöglich instand gehalten und modernisiert werden, wenn die Einnahmen diese Investitionen zulassen.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen führen dazu, dass Modernisierungsmaßnahmen wie bspw. Balkonanbauten 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. Ebenso wird der Anbau von Aufzügen durch eine Kappungsgrenze in Höhe von 6 €/m<sup>2</sup> kalt unterstützt. Sofern weitere Modernisierungsmaßnahmen in derartigen Gebäuden notwendig sind, wird eine weitere Umlage nicht möglich sein.

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 Preisseigerung.

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 hohen 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. Der in 2025 geplante Fernwärmeanschluss an das Klärschlammverbrennungswerk von EEW wird sowohl für die Wohnungsverwaltung als Vermieter als auch für jeden einzelnen Mieter eine deutliche Entlastung darstellen.

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 CO2-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. Die farbenfrohe Gestaltung von Fassaden wird seit 2024 ebenso als Instrument genutzt.

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 12,5 % 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 CO2-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.

Erschwerend hinzu kommen die Risiken durch politische Rahmenbedingungen, welche häufig einen hohen finanziellen Aufwand nach sich ziehen.

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 2024 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emissionen getätigt. Die finanziellen Mittel wurden z.B. für die Optimierung von Heizungsanlagen investiert. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Ausgaben hierfür vorgesehen.

Stavenhagen, den 16.04.2025



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 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht für die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen, Stavenhagen, sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024, geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.
- geben die wirtschaftlichen Verhältnisse des Betriebes nach unserer Beurteilung nach keinen Anlass zu wesentlichen Beanstandungen.
- Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB und § 14 Abs. 2 KPG M-V erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts und der wirtschaftlichen Verhältnisse geführt hat.

*Grundlage für die Prüfungsurteile*

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

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

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

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

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

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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – 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 Prüfungs-handlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungs-legungsmethoden 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 bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

---

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

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

***Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen***

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i.S.v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr 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 03.06.2025



Dipl.-Kfm. J. Siegel

Wirtschaftsprüfer



DanRevision GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

**Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung  
und der wirtschaftlichen Verhältnisse (IDW PS 720)**

*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

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

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

*a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung?*

*Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsleitung (Geschäftsanweisung)?*

*Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens?*

Das Unternehmen hat nur einen Geschäftsführer. Insofern gibt es für die Geschäftsführung keinen Geschäftsverteilungsplan. Für den Aufsichtsrat wurde gemäß § 11 Abs. 7 Gesellschaftsvertrag am 27.04.2000 eine Geschäftsordnung erlassen. Die Zuständigkeiten und Befugnisse des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung sind im Gesellschaftsvertrag geregelt. Darüber hinaus gibt es keine schriftlichen Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäftsführung. Die getroffenen Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

Diese Regelungen erscheinen sachgerecht und erfüllen aus unserer Sicht die Anforderungen des Unternehmens. Unsere Prüfung ergab eine konsequente Umsetzung der Maßnahmen. Die Kontrolle des Aufsichtsrates ist durch umfangreiche Berichterstattung auf den Sitzungen gegeben.

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

Im Berichtszeitraum wurden zwei Gesellschafterversammlungen und vier Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Niederschriften bzw. Auszüge aus den Protokollen des Gesellschafters über diese Sitzungen liegen vor. Die Geschäftsführung hat an allen Aufsichtsratssitzungen teilgenommen. Der Gesellschafter nahm an keiner Aufsichtsratssitzung teil.

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

Die Geschäftsführung ist auskunftsgemäß in keinen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S.d. § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

- d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen?*

*Falls nein, wie wird dies begründet?*

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten Sitzungsgelder. Diese betragen in 2024 TEUR 1,1.

Die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführung wird im Anhang vorgenommen.

**Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen**

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

Ein Organigramm wurde von der Gesellschaft erarbeitet. Darin zeigt das Unternehmen folgende Unternehmensstruktur:

1. Geschäftsführung
2. Finanzbuchhaltung
3. Wohnungswirtschaft.

Für die einzelnen Bereiche liegen Funktionspläne vor, in denen Aufgaben und Weisungsbefugnisse geregelt sind.

Die Organisationsstruktur entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft. Nach den von uns bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen entsprechen die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten der Organisationsstruktur.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wurde.

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

Alle wichtigen laufenden Entscheidungen werden von der Geschäftsführung selbst getroffen. Vierteljährlich werden die wichtigen betriebswirtschaftlichen Kennzahlen mit dem Aufsichtsrat besprochen. Alle notwendigen Entscheidungen werden mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Die Vorkehrungen sind in den Protokollen dokumentiert.

---

- d) *Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährleistung)?*

*Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?*

Alle wesentlichen Entscheidungen wurden von der Geschäftsführung getroffen, die wiederum durch den Gesellschaftsvertrag und den Wirtschaftsplan gebunden ist. Durch regelmäßige Berichterstattung gegenüber Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung und den notwendigen Beschlüssen in diesen Gremien ist eine weitere Kontrolle der Geschäftsführung gegeben. Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Kompetenzen von der Geschäftsführung überschritten wurden.

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

Es besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen. Diese Unterlagen sind nach Themenkomplexen sortiert und werden sicher verwahrt.

**Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling**

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

Das Planungswesen, das auf den Vorschriften der EigVO beruht, entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens. Durch regelmäßige Abgleiche mit dem Wirtschaftsplan und Berichterstattung halten wir das Planungswesen für umgesetzt.

- b) *Werden Planabweichungen systematisch untersucht?*

Die Planung (Grundlage bildet der Wirtschaftsplan) wird regelmäßig systematisch mit der laufenden Finanzbuchhaltung abgeglichen.

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

Das Rechnungswesen entspricht den besonderen Anforderungen des Unternehmens. Es besteht eine umfangreiche Mieterkontenbuchführung.

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

In laufender Rechnung erfolgt die Finanzkontrolle über das laufende Bankkonto. Die Kreditüberwachung erfolgt zeitnah anhand vorliegender Zins- und Tilgungspläne.

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

Das Finanzmanagement besteht in laufender Rechnung aus den Mieteinnahmen und gleichbleibenden Auszahlungsströmen, wie Personalkosten und Nebenkostenzahlungen, an die regionalen Versorger. Guthaben müssen für laufend notwendige Instandhaltungen gebildet werden. Festgeldanlagen werden für künftige Investitionen gebildet.

- 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?*

Im Außenverhältnis werden alle Leistungen per Konto abgewickelt. Die Mieten werden zu festgesetzten Terminen eingezogen. Das Mahnwesen prüft laufend die offenen Forderungen und leitet die notwendigen Maßnahmen ein.

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

Das Controlling wird von der Geschäftsführung direkt wahrgenommen. Es werden regelmäßig Dienstgespräche mit den Mitarbeitern geführt. Sie entsprechen den Anforderungen, die für das Unternehmen erforderlich erscheinen. Das Controlling wird durch den Geschäftsführer zur Sicherung der Liquidität durchgeführt und ist sachgerecht.

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

Tochterunternehmen und Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht, sind nicht vorhanden.

**Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem**

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

In einem Risikomanagement-Handbuch sind die Risiken des Unternehmens definiert. Neben den üblichen Risiken (Schädigung des Inventars, Haftpflichtschäden), die durch Versicherungen abgedeckt sind, hat die Geschäftsführung Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können. Das betrifft z. B. Maßnahmen für das Handling in Havarie-Situationen. Es wurden Frühwarnindikatoren definiert sowie kritische Werte dazu festgelegt. Diese Werte werden quartalsweise im Rahmen des Berichtswesens vorgelegt und einzeln analysiert.

- b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen?*

*Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?*

Die Maßnahmen, soweit sie von dem Unternehmen geleistet werden können, reichen aus und sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen.

---

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt wurden. Die Maßnahmen sind aus unserer Sicht ausreichend und sichern die Fortführung des Unternehmens.

c) *Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?*

Die Dokumentation erfolgt in einem Risikohandbuch.

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

Das Risikomanagement-Handbuch wird in Zeitabständen aktualisiert.

**Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate**

Derartige Finanzinstrumente werden nicht genutzt.

Fragenkreis 5 ist daher nicht zu beantworten.

**Fragenkreis 6: Interne Revision**

Eine interne Revision existiert nicht und ist bei dem vorliegenden Betriebsumfang nicht notwendig.

Fragenkreis 6 ist daher nicht zu beantworten.

**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?*

Der Umfang der zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfte und Maßnahmen ist im Gesellschaftsvertrag geregelt.

Investitionen werden im Wirtschaftsplan zusammen mit der Finanzierung eingestellt. Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrates oder der Gesellschafterversammlung zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden sind.

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

Derartige 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)?*

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen.

**Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen**

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

Investitionen werden über einen Planungshorizont von fünf Jahren geplant. Der Investitionsplan ist Bestandteil des Wirtschaftsplans, der vom Aufsichtsrat jährlich beschlossen wird. Der Investitionsplan wird aktualisiert und fortgeschrieben. Vor Investitionsdurchführung werden diese auf Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

- 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)?*

Die Unterlagen zur Preisermittlung waren ausreichend, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (bei Veräußerungen werden Gutachten durch Sachverständige erstellt). Es lagen jeweils mehrere Konkurrenzangebote vor.

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Unterlagen nicht ausreichend waren.

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

Die Durchführung, Budgetierung und Veränderung von Investitionen werden laufend überwacht und Abweichungen untersucht. Dies erfolgt in tabellarischer Form über einen Plan-Ist-Vergleich.

- d) *Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben?*

*Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?*

In 2024 haben sich bei abgeschlossenen Investitionen keine Überschreitungen ergeben. Aktivierungen erfolgten im Berichtsjahr für Investitionen in die Wohnumfeldgestaltung, die als Instandhaltungen geplant waren. Überschreitungen haben sich nicht ergeben.

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

Für derartige Vorfälle haben sich keine Anhaltspunkte ergeben.

**Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

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

Im Berichtsjahr sind keinerlei Verstöße gegen die Vergaberegelungen im Rahmen der Prüfungs-handlungen festgestellt worden.

Der Zyklus (Antragstellung - Ausschreibung - Auswertung - Vergabe - Nachweis) ist ordnungsgemäß dokumentiert.

Für laufende Modernisierungsmaßnahmen werden i. d. R. drei bis sechs Konkurrenzangebote eingeholt. Der preisgünstigste Anbieter erhält den Zuschlag.

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

Es werden grundsätzlich Konkurrenzangebote eingeholt. Für laufende Instandhaltungen bei den Wohnungen erfolgen alle zwei Jahre beschränkte Einheitspreisausschreibungen unter bis zu sechs ortsansässigen bzw. ortsnahen Firmen.

**Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

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

Dem Überwachungsorgan wird von der Geschäftsführung regelmäßig Bericht erstattet. Die Berichterstattung erfolgt sowohl mündlich als auch schriftlich während der Sitzungen des Überwachungsorgans und ist in den Sitzungsprotokollen dokumentiert. Darüber hinaus erfolgen zwischen der Geschäftsführung und Mitgliedern des Überwachungsorgans Abstimmungen und Maßnahmen zur Meinungsbildung.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens und in die wichtigsten Unternehmensbereiche. Das Berichtsmaterial wird den Mitgliedern des Überwachungsorgans in tabellarischer Form übergeben. Strukturveränderungen traten im Berichtsjahr nicht auf.

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?*

Grundsätzlich wird das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge unverzüglich unterrichtet. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare FehlDispositionen oder wesentliche Unterlassungen waren nicht erkennbar.

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

Aus den Protokollen waren keine besonderen Wünsche hinsichtlich Berichterstattung ersichtlich.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

f) *Gibt es eine D&O-Versicherung?*

*Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart?*

*Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?*

Eine D&O-Versicherung wurde für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat abgeschlossen. Ein Selbstbehalt ist nicht vereinbart. Inhalt und Konditionen wurden auf der Aufsichtsratssitzung am 02.12.2002 erörtert. Dazu legte die Gesellschaft mehrere Angebote vor.

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

Derartige Interessenkonflikte sind uns nicht bekannt geworden.

---

Die Erklärungen der Aufsichtsratsmitglieder i.S.v. Nr. 21 des Grundwerkes des Landesrechnungshofes liegen vor. Es haben sich keine Anhaltspunkte für die Unvollständigkeit oder Unrichtigkeiten dieser Angaben ergeben.

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

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht nicht.

*b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?*

Die Bestände entsprechen der betriebsüblichen Größe und scheinen dem Bedarf angemessen.

*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?*

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird.

In der Position „Grundstücke mit Wohnbauten“ können, bedingt durch Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz, stille Reserven enthalten sein.

**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?*

Zusammensetzung der Kapitalstruktur per 31.12.2024:

- Eigenkapital	TEUR	10.215
- Rückstellungen	TEUR	488
- Verbindlichkeiten	TEUR	7.826
- Rechnungsabgrenzungsposten	TEUR	140
	<u>TEUR</u>	<u>18.669</u>

Die Investitionsverpflichtungen werden derzeit über Zuschüsse und laufende Einnahmen finanziert.

Im Berichtsjahr wurde kein neuer Kredit aufgenommen. Sämtliche Investitionen erfolgten aus Eigenmitteln.

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

Es besteht keine formale Konzernstruktur.

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?*

Das Unternehmen hat im Berichtszeitraum Fördermittel des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte in Höhe von TEUR 70 für die Schaffung von Unterstellmöglichkeiten für unterschiedliche Transportmittel und einer Solaranlage auf dem Dach am Wohnquartier A.-Seidel-Straße erhalten.

---

Weiterhin wurden Fördermittel vom Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern  
in Höhe von TEUR 4  
für die Kleinstmodernisierung in der Straße des Friedens 18 bewilligt und ausgezahlt.

**Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Das Eigenkapital hat mit TEUR 10.215  
einen Anteil von 55 v. H.  
der Bilanzsumme.

Bei zumindest ausgeglichenen Jahresergebnissen erwachsen keine Finanzierungsprobleme aus der Eigenkapitalausstattung. Durch Zuschüsse des Gesellschafters in 2004 und 2006 und erzielte Gewinne in den letzten Jahren konnte die Eigenkapitalausstattung erheblich verbessert werden.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr aufgrund des Gewinns 2023.

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, den ausgewiesenen Jahresüberschuss  
in Höhe von TEUR 368  
nach Zuführung in die gesellschaftsrechtliche Rücklage in Höhe von TEUR 37  
den überschreitenden Betrag von TEUR 332  
dem Bilanzgewinn zuzuführen. Dieser Vorschlag verbessert die Eigenkapitalsituation des Unternehmens.

**Fragenkreis 14: Rentabilität/ Wirtschaftlichkeit**

- a) *Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens nach Segmenten zusammen?*

Die Aufgabe der Gesellschaft besteht ausschließlich in der Verwaltung und Bewirtschaftung von Wohnraum. Insofern ist keine Differenzierung möglich.

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

Das Jahresergebnis wurde nicht mit außerplanmäßigen Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 Satz 3 belastet. Zuschreibungen zum Anlagevermögen wurden ebenfalls nicht vorgenommen.

Das Stadtsanierungskonzept wird überarbeitet. Aktuell findet ein Monitoring zur Bevölkerungsentwicklung statt.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen mit der Gesellschafterin eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen wurden. Die Leistungsbeziehungen zwischen der Gesellschaft und der Gesellschafterin betreffen die Verwaltung von stadteigenen Wohnungen.

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

entfällt

**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?*

Im Berichtszeitraum sind keine verlustbringenden Geschäfte eingetreten.

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

Entsprechende Maßnahmen waren nicht zu ergreifen.

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

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

Die Gesellschaft weist 2024 einen Jahresüberschuss aus. Daher ist diese Frage nicht relevant.

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

Die Gesellschaft ist als Wohnungsunternehmen vom Nachfrageverhalten der Bevölkerung abhängig. Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum bleibt oberstes Ziel. Die Gesellschaft versucht durch gezielte Maßnahmen (z. B. Einräumung von Sonderkonditionen und Werbung), Verluste aus drohendem Leerstand zu vermeiden. Ein Maßnahmekatalog zur Reduzierung des Leerstandes wurde erarbeitet sowie eine Mieterbefragung durchgeführt. Weiterhin steht die Schaffung eines ansprechenden Wohnumfeldes für die Mieter im Vordergrund. Forderungsausfälle sollen durch strenges Mahnen bei Mietrückständen vermieden werden. Im Berichtszeitraum konnte der Leerstand, insbesondere durch Vermietung an des Landkreis für Flüchtlinge gesenkt werden.

**Erläuterungen zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses**

*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen, Stavenhagen*

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Blatt</u>
<b>Erläuterungen zur Bilanz</b>	2 - 12
<u>Aktivseite</u>	2 - 7
A. Anlagevermögen	2 - 5
B. Umlaufvermögen	5 - 7
C. Treuhandvermögen	7
<u>Passivseite</u>	8 - 12
A. Eigenkapital	8 - 9
B. Rückstellungen	9
C. Verbindlichkeiten	10 - 12
D. Rechnungsabgrenzungsposten	12
E. Treuhandverbindlichkeiten	12
<b>Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung</b>	13 - 19

## Erläuterungen zur Bilanz

### Allgemeines

Die Bilanz zum 31.12.2024 ist diesem Bericht als Anlage 1 beigefügt. Der Anlagennachweis für die Gesellschaft, der im Anhang in der Anlage 3 enthalten ist, dient der weiteren Erläuterung der Bilanz. Er ist nach dem Bruttoprinzip aufgebaut, d. h. die Anschaffungskosten und Wertberichtigungen wurden getrennt in voller Höhe ausgewiesen und erst in einer Schlusspalte zum Restbuchwert saldiert.

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

### Aktivseite

#### A. Anlagevermögen

##### I. Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche

Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	EUR	3,00
	EUR	3,00

Im Berichtsjahr waren keine Zugänge zu verzeichnen.

## II. Sachanlagen

1. <u>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</u>	EUR	12.357.398,32
	EUR	12.147.817,03

Unter dieser Position werden Wohnbauten mit insgesamt 873 Wohneinheiten und 8 Gewerbeeinheiten ausgewiesen. Die Wohn- und Nutzfläche dieser Bauten betragen im Berichtsjahr 52.352,67 m<sup>2</sup>, die dazugehörigen Grundstücksflächen 76.458,00 m<sup>2</sup>.

Die Bilanzposition entwickelte sich wie folgt:	Grund	Wohn-	Außen-	gesamt
	und Boden	bauten/ gewerbl.	anlagen	
	Räume			
Stand 01.01.2024		1.628	10.398	122 12.148
+ Zugang		0	720	0 720
- Abschreibung		0	-497	-14 -511
Stand 31.12.2024		1.628	10.621	108 12.357

Die Zugänge betreffen die aktivierungspflichtigen Anteile der Modernisierung

- Balkonanbauten Heinrich-Heine-Str. 17-23	TEUR	248
- Balkonanbauten Heinrich-Heine-Str. 25-31	TEUR	234
- Balkonanbauten Heinrich-Heine-Str. 33-39	TEUR	233
- Splitterfläche Gützower Damm 19-22	TEUR	5.

Außerplanmäßige Abschreibungen entsprechend den Planungen des ISEK werden nicht mehr vorgenommen. Diese Planungen wurden von der Gesellschaft überarbeitet und an neue Gegebenheiten angepasst. Der Komplettabriss sowie Rückbau sind nicht mehr geplant.

Favorisiert werden der Anbau von Fahrstühlen und Balkonen sowie die Wohnumfeldgestaltung zur Aufwertung des Bestandes. Bei den Abschreibungen handelt es sich um planmäßige Abschreibungen.

2. <u>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten</u>	EUR	<u>165.488,00</u>
	EUR	165.488,00

In dieser Position gab es im Berichtszeitraum keine Veränderung.

3. <u>Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	EUR	<u>26.604,00</u>
	EUR	34.890,00

Entwicklung des Bilanzansatzes:

Stand 01.01.2024	TEUR	35
+ Zugänge	TEUR	12
- Abschreibungen	TEUR	-20
<b>Stand 31.12.2024</b>	<b>TEUR</b>	<b>27</b>

Bei den Zugängen handelt es sich um:

- Klimagerät	TEUR	5
- PC Hardware/ Software	TEUR	5
- geringwertige Wirtschaftsgüter	TEUR	2.

Die Abschreibungssätze entsprechen den amtlichen AfA-Tabellen. Die Abschreibungen erfolgen ausschließlich linear unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

---

4. <u>Geleistete Anzahlungen und Gebäude im Bau</u>	EUR	0,00
	EUR	15.000,44

Die Planungskosten für den Umbau der Alten Schulstr. 13 wurden nach Fertigstellung komplett den Instandhaltungen zugeordnet und daher ausgebucht.

## B. Umlaufvermögen

### I. Vorräte

<u>Unfertige Leistungen</u>	EUR	2.397.535,79
	EUR	1.740.508,90

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

Die Abrechnung der in 2024 angefallenen umlagefähigen Betriebskosten erfolgt in 2025 über die Betriebskostenabrechnung. Zum Zeitpunkt der Prüfung ist die Betriebskostenabrechnung 2024 noch nicht abschließend bearbeitet worden.

### II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. <u>Forderungen aus Vermietung</u>	EUR	16.495,37
	EUR	24.835,63

Diese Position enthält Forderungen gegenüber Mietern zum 31.12.2024. Die Forderungen werden mittels einer Debitorenliste nachgewiesen.

Darstellung:	2024 TEUR	2023 TEUR
Mietforderungen laut Mietenbuchhaltung einschließlich		
Forderungen aus Nebenkostenabrechnung		
(gemäß Debitorenliste per 31.12.)	53	58
- Einzelwertberichtigungen	-37	-33
	<u>16</u>	<u>25</u>

Die zum Bilanzstichtag noch offenen Forderungen werden unter Berücksichtigung von Einzelwertberichtigungen bewertet. Die Ermittlung der Einzelwertberichtigungen erfolgen unter Zugrundelegung verschiedener Abschlagssätze.

Die Einzelwertberichtigungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Stand 01.01.2024	TEUR	33
- Auflösung	TEUR	-10
+ Zuführung	TEUR	14
Stand 31.12.2024	TEUR	<u>37</u>

Das Ausfallrisiko ist hinreichend berücksichtigt.

2. <u>Sonstige Vermögensgegenstände</u>	EUR	188.570,86
	EUR	172.510,37

Wesentliche Positionen:

a) Instandhaltungsrücklage bei Eigentümergemeinschaften	TEUR	71
b) debitorische Kreditoren	TEUR	94.

Zum Zeitpunkt der Prüfung waren die ausgewiesenen sonstigen Vermögensgegenstände zum größten Teil abgewickelt.

**III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben**

<u>Guthaben bei Kreditinstituten</u>	EUR	<u>3.516.515,12</u>
	EUR	4.210.272,92

Diese Position enthält die Guthaben bei Kreditinstituten.

Zusammensetzung:	2024	2023
	TEUR	TEUR
<b>Sparkasse Neubrandenburg-Demmin</b>		
- Girokonto: 570 000 017	60	78
<b>Deutsche Kreditbank AG Neubrandenburg</b>		
- Girokonto: 360 248	1.078	1.924
<b>VW-Bank</b>		
- Festgeldanlage	0	0
- Tagesgeld VW Bank	516	502
<b>Sparkasse Neubrandenburg-Demmin</b>		
- Festgeldanlage 2 410 003 489	500	500
- Festgeldanlage 2 312 004 634	1.000	1.000
<b>Wüstenrot</b>		
- Bausparvertrag	362	206
	<u>3.516</u>	<u>4.210</u>

Die Bankguthaben sind durch gleichlautende Kontoauszüge per 31.12.2024 nachgewiesen.

<u>C. Treuhandvermögen</u>	EUR	<u>1.009.702,69</u>
	EUR	1.052.254,21

Aus der Verwaltungstätigkeit für fremden Grundbesitz werden neben den eigenen Bankkonten treuhänderische Bankkonten bei der Sparkasse Neubrandenburg-Demmin und der Deutschen Kreditbank Berlin verwaltet. Die Kontoauszüge wurden per 31.12.2024 eingesehen.

Passivseite

**A. Eigenkapital**

I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>	EUR	<u>1.256.000,00</u>
	EUR	1.256.000,00

Die Stammeinlagen werden ausschließlich von der Stadt gehalten.

II. <u>Kapitalrücklage</u>	EUR	<u>3.235.568,72</u>
	EUR	1.073.000,00

Laut Beschluss der Aufsichtsratssitzung am 10.12.2024 wurde die Sonderrücklage für die Altschulden in die Kapitalrücklage umgebucht.

III. <u>Gewinnrücklagen</u>	EUR	<u>2.649.146,55</u>
	EUR	4.774.843,94

Die Sonderücklage gemäß § 27 (2) DMBilG ist unverändert und beträgt EUR 2.285.960,69.

Die Sonderücklage für Forderungen gemäß § 4 i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 2 AHG in Höhe von EUR 2.162.568,72 wurde in die Kapitalrücklage umgebucht.

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage beträgt EUR 363.185,86. und entwickelte sich wie folgt:

Stand 01.01.2024	TEUR	326
+ Zuführung	TEUR	37
Stand 31.12.2024	TEUR	<u>363</u>

Gemäß § 17 Gesellschaftsvertrag erfolgte eine Einstellung in die Gewinnrücklage in Höhe von 10% vom Jahresüberschuss.

---

---

<b>IV. Bilanzgewinn</b>	EUR	<b>3.073.716,71</b>
	EUR	<b>2.741.874,73</b>

Entwicklung:

Bilanzgewinn 01.01.2024	TEUR	2.742
Jahresüberschuss 2024	TEUR	369
- satzungsmäßige Zuführung zur Rücklage 2024	TEUR	-37
<b>Bilanzgewinn 31.12.2024</b>	<b>TEUR</b>	<b>3.074</b>

## B. Rückstellungen

<b>1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen</b>	EUR	<b>114.937,00</b>
	EUR	<b>123.407,00</b>

Bei dieser Rückstellung handelt es sich um eine Versorgungszusage für die Geschäftsführung.

<b>2. Steuerrückstellungen</b>	EUR	<b>0,00</b>
	EUR	<b>11.412,00</b>
<b>3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung und Rekultivierung</b>	EUR	<b>100.000,00</b>
	EUR	<b>100.000,00</b>

Hierbei handelt es sich um Rückstellungen für die Hanne-Nüte-Strat 8 sowie 10/12.

<b>4. Sonstige Rückstellungen</b>	EUR	<b>273.500,00</b>
	EUR	<b>265.200,00</b>

Die Entwicklung und Zusammensetzung der drei Positionen ist dem Rückstellungsspiegel im Anhang, Anlage 3, zu entnehmen.

**C. Verbindlichkeiten**

1. <u>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</u>	EUR	5.173.943,73
	EUR	5.537.734,71

davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	EUR	370.534,28
--	-----	------------

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind der Anlage 12 zu entnehmen.

Zusammensetzung der Kredite nach Restlaufzeiten: Gesamt- davon mit einer Restlaufzeit  
betrag über  
31.12.2024 1 Jahr 2-5 Jahre 5 Jahre

	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
a) Münchener Hypothekenbank e.G.,				
. München	121	22	92	7
b) Dt. Pfandbriefbank AG, München	844	90	376	378
c) Deutsche Kreditbank AG, Berlin	4.209	259	1.084	2.866
	<u>5.174</u>	<u>371</u>	<u>1.552</u>	<u>3.251</u>

Die Kreditsalden per 31.12.2024 sind durch gleichlautende Kontoauszüge der kreditgebenden Institute sowie Zins- und Tilgungspläne nachgewiesen.

2. <u>Erhaltene Anzahlungen</u>	EUR	2.293.946,39
	EUR	2.255.860,00

Unter dieser Position werden die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten des Berichtsjahres ausgewiesen.

Den erhaltenen Anzahlungen stehen unfertige Leistungen in Höhe von EUR 2.397.535,79 gegenüber (vgl. Aktivseite B. I.).

3. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	EUR	<u>302.081,01</u>
	EUR	197.985,86

Zusammensetzung:

Verbindlichkeiten aus:

- Sicherheitseinbehalten	TEUR	27
- Hausbewirtschaftung	TEUR	<u>275</u>
	TEUR	<u>302</u>

Zum Zeitpunkt der Prüfung waren die Verbindlichkeiten bis auf die Sicherheitseinbehalte ausgeglichen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr in Höhe von EUR 21.103,29. Hierunter werden die Sicherheitseinbehalte für Bau- und Instandhaltungsleistungen ausgewiesen.

4. <u>Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit</u>	EUR	0,00
	EUR	150,05

---

5. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	EUR	55.793,33
	EUR	55.697,21

Zusammensetzung:	2024	2023
	TEUR	TEUR
- Körperschaftsteuererhöhungsbetrag	43	43
- Verbindlichkeiten aus Steuern		
- Lohnsteuer / Kirchensteuer	11	11
- Sonstige	2	2
	<u>56</u>	<u>56</u>

Zum Prüfungszeitpunkt waren die sonstigen Verbindlichkeiten nicht vollständig ausgeglichen.

5. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	EUR	55.697,21
	EUR	55.793,33

In dieser Position werden vereinnahmten Mieten für 2025 periodengerecht abgegrenzt.

5. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	EUR	55.697,21
	EUR	55.793,33

Erläuterungen vgl. Aktivseite C.

## Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### Allgemeines

Die Gewinn- und Verlustrechnung 2024 ist diesem Bericht als Anlage 2 beigefügt.

Bei der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 05.07.2021 angewandt.

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

### Erläuterungen zu den einzelnen Positionen

1. <u>Umsatzerlöse</u>	EUR	4.593.711,80
	EUR	4.335.986,75

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:	2024	2023	Verände-
	TEUR	TEUR	rung
a) Umsätze aus Hausbewirtschaftung	4.563	4.301	262
b) Umsätze aus Betreuungstätigkeit	31	35	-4
	<u>4.594</u>	<u>4.336</u>	<u>258</u>

*zu a) Umsätze aus Hausbewirtschaftung*

Zusammensetzung:

	2024	2023
	TEUR	TEUR
<b>Sollmieten</b>	<b>2.991</b>	<b>2.963</b>
- Erlösschmälerungen	-117	-132
= vereinnahmte Nettomieten	2.874	2.831
+ Umlagen aus abgerechneten Betriebskosten	1.689	1.470
	<b>4.563</b>	<b>4.301</b>

Die von den Sollmieten abgesetzten Erlösschmälerungen stellen den Einnahmeverlust wegen Leerstand dar.

*zu b) Umsätze aus Verkauf von Grundstücken*

Im Berichtsjahr wurden keine Umsätze getätigt.

*zu c) Umsätze aus Betreuungstätigkeit*

In dieser Position werden Erlöse aus verwaltungsmäßiger Betreuung von fremden Wohnungseinheiten ausgewiesen.

	2024	2023
	TEUR	TEUR
- treuhänderische Sanierungsträgerin der Stadt Stavenhagen	0	4
- Eigentümer	31	31
	<b>31</b>	<b>35</b>

Die Verwaltungserlöse je Wohnung bzw. je Wohngebäude entsprechen den Bestimmungen des § 26 Abs. 2 II. BV (Berechnungsverordnung).

Die Erhebung der Verwaltungsvergütung ist in den bestehenden Verwalterverträgen geregelt.

2. <u>Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</u>	EUR	657.026,89
	EUR	279.112,11

	2024	2023	Verände-
	TEUR	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	2.398	1.741	657

Diese Position erfasst die Veränderungen der an den Bilanzstichtagen noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizaufwendungen als unfertige Leistungen.

3. <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	EUR	164.114,79
	EUR	190.292,73

Wesentliche Erträge sind:	2024	2023
	TEUR	TEUR
- Zuschuss für Modernisierung Land M-V	74	85
- Anpassung Rückdeckungsversicherung	21	20
- Versicherungsentschädigungen	46	53
- Erträge aus abgeschriebenen Forderungen	5	4
- Erträge Anpassung Einzelwertberichtigung	0	2
- Erstattungen Aufwendungsausgleichsgesetz	8	15
- Sachbezug Pkw	6	6
- Anrechenbare VSt aus stpfl. Vermietung	5	5

4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

<u>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</u>	EUR	3.686.973,81
	EUR	2.410.474,45

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung enthalten alle im Berichtsjahr angefallenen Aufwendungen, die zur Bewirtschaftung der Gebäude oder der Wirtschaftseinheiten laufend erforderlich sind. Aufwendungen für umlagefähige Grundsteuern der Objekte sind primär unter der GuV-Position Nr. 11 ausgewiesen. Der Hauptanteil der Aufwendungen sind die umlagefähigen Betriebsaufwendungen, die in den jährlichen Betriebskostenabrechnungen zu berücksichtigen sind.

Im Wesentlichen sind hier folgende Positionen enthalten:

- Instandhaltung Wohnungen	TEUR	1.410
- Wasser/ Abwasser	TEUR	453
- Stromversorgung/ Beleuchtung	TEUR	44
- Heizaufwendungen	TEUR	1.330
- Müllabfuhr	TEUR	147
- Schornsteinreinigung	TEUR	20
- Sach- und Haftpflichtversicherung	TEUR	72
- Gebühren Heizkostenverbrauchserfassung	TEUR	65
- Straßenreinigung/ Außenpflege	TEUR	129

<u>5. Personalaufwand</u>	EUR	517.603,43
	EUR	501.607,62

a) <u>Gehälter</u>	EUR	394.057,05
	EUR	372.169,74

Diese Position enthält die Jahresgehälter der Beschäftigten.

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen

<u>für Altersversorgung und für Unterstützung</u>	EUR	123.546,38
	EUR	129.437,88

Hierunter fallen die Arbeitgeberbeiträge zur Kranken-, Pflege-, Renten- und Arbeitslosenversicherung sowie die Beiträge zur gesetzlichen Unfallversicherung. Diese Position enthält darüber hinaus Aufwendungen für die Rückstellung einer Versorgungszusage.

Zusammensetzung:	2024	2023
	TEUR	TEUR
- Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung	79	81
- Beiträge Berufsgenossenschaft	3	3
- Pensionsfondseinzahlungen	5	4
- Versorgungszusage	36	42
	<hr/>	<hr/>
	123	130

Die Vergütung der Angestellten erfolgt entsprechend der Tarifverträge für die Angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer in der Wohnungswirtschaft vom Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V.. Im Berichtsjahr gab es zum 01.07.2024 eine Tariferhöhung um 5%.

Im Berichtsjahr waren durchschnittlich 7 Mitarbeiter (inklusive Geschäftsführer) und eine Auszubildende beschäftigt.

## 6. Abschreibungen

auf immaterielle Vermögensgegenstände

des Anlagevermögens und Sachanlagen

EUR 530.627,29

EUR 534.949,44

Die Abschreibungen sind reguläre Abschreibungen nach amtlich vorgeschriebenen Abschreibungstabellen. Außerplanmäßige Abschreibungen bzw. Zuschreibungen waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.

7. Sonstige betriebliche Aufwendungen

EUR 183.283,51

EUR 201.365,53

Wesentliche Posten sind:

- Erstellung Jahresabschluss und Steuererklärungen, Aufbewahrung	TEUR	52
- Abschreibungen auf Forderungen	TEUR	9
- Fahrzeug- und Reiseaufwendungen	TEUR	17
- Beiträge und Versicherungen	TEUR	19
- Spenden	TEUR	8
- Raumaufwendungen, Miete	TEUR	14
- Reparatur und Wartung, Büroeinrichtung	TEUR	15
- Rechts- und Beratungsaufwendungen	TEUR	3
- Werbung, Repräsentation, Bewirtung	TEUR	11
- Post- und Fernmeldegebühren	TEUR	4
- Büromaterial	TEUR	4
- Aufsichtsratsvergütungen	TEUR	1
- Nebenkosten Geldverkehr	TEUR	3

8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

EUR 49.505,98

EUR 20.733,19

---

9. <u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u>	EUR	96.352,30
	EUR	103.520,87

Die Zinsaufwendungen zeigen die geleisteten Zinszahlungen für die langfristigen Darlehen. Die Zusammensetzung ist der Darlehensübersicht in Anlage 12 zu entnehmen. Zusätzlich sind hier auch Zinsaufwendungen für die Pensionsrückstellung enthalten (TEUR 3).

10. <u>Steuern vom Einkommen und Ertrag</u>	EUR	3.611,63
	EUR	11.559,86

11. <u>Ergebnis nach Steuern</u>	EUR	445.907,49
	EUR	1.062.647,01

12. <u>Sonstige Steuern</u>	EUR	77.194,18
	EUR	77.274,67

Hierunter werden die Grundsteuern und Kfz-Steuern ausgewiesen.

13. <u>Jahresüberschuss</u>	EUR	368.713,31
	EUR	985.372,34

14. <u>Gewinn-/Verlustvortrag aus dem Vorjahr</u>	EUR	2.741.874,73
	EUR	1.855.039,62

15. <u>Einstellungen in Gewinnrücklagen (gesellschaftsvertragliche Rücklagen)</u>	EUR	36.871,33
	EUR	98.537,23

16. <u>Bilanzgewinn</u>	EUR	3.073.716,71
	EUR	2.741.874,73

**Rechtliche, wirtschaftliche und technische Grundlagen**

*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen, Stavenhagen*

**1. Darstellung der gesellschaftsrechtlichen Verhältnisse**

- a) Rechtsform: GmbH
- b) Firma: Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen
- c) Sitz: Stavenhagen
- d) Handelsregister: Amtsgericht Neubrandenburg, HRB-Nr.: 1621
- e) letzter Eintrag in das Handelsregister: 01. Oktober 2020
- f) Gesellschaftsvertrag: 11. März 1993, mit letzter Änderung vom 29. Juli 2020
- g) Gegenstand der Gesellschaft:
  - 1. Der Gegenstand des Unternehmens wird wie folgt definiert:
    - a) Die Gesellschaft bewirtschaftet, betreut, verwaltet und errichtet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter auch Eigenheime und Eigentumswohnungen.
    - b) Die Gesellschaft 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.

2. Die Gesellschaft sorgt für die Sanierung, Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung des eigenen Wohnungsbestandes und des Wohnungsbestandes Dritter, in deren Auftrag und auf deren Rechnung, soweit dies die Auslastung der Kapazitäten der Gesellschaft zulässt bzw. erfordert.
3. Die Gesellschaft darf alle weiteren Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar dienen und denen die Gesellschafter zugestimmt haben.
4. Die Gesellschaft darf Grundstücke und Immobilien erwerben und veräußern, die dem Gesellschaftszweck dienen und die Gesellschafter zugestimmt haben.
5. Zur Erreichung des Gesellschaftszweckes darf die Gesellschaft Zweigniederlassungen gründen. Sie kann sich an Unternehmen beteiligen, die einen vergleichbaren Gegenstand haben oder wenn dies dem Gesellschaftszweck dient, sofern dieser Beteiligung die Stadtvertretung zugestimmt hat.

- h) Größenklassen: Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft i.S.d. § 267 HGB.
- i) Geschäftsjahr: Kalenderjahr
- j) Stammkapital: EUR 1.256.000,00
- k) Gesellschafter: Stadt Stavenhagen zu 100 %
- l) Geschäftsführung: Herr Paul Kokel, Stavenhagen

## 2. Darstellung der steuerrechtlichen Verhältnisse

- a) Finanzamt: Waren
- b) Steuernummer: 075/ 125/ 00352
- c) letzte Steuerbescheide 2022 vom 03.06.2024
-

### 3. Verträge von besonderer Bedeutung

#### *Verwaltungsverträge*

Diverse Verwaltungsverträge mit privaten Eigentümern und Wohneigentümern.

#### *Diverse Verträge*

Es bestehen Wartungsverträge zur Wartung der vorhandenen Heizanlagen durch verschiedene Firmen für diverse Objekte. Zwischen der Gesellschaft und dem Energieversorger e.on bestehen ein Erdgasliefervertrag vom 01.01.2022 bis 31.12.2024 und ein Vertrag über die Lieferung elektrischer Energie aus dem Niederspannungsnetz mit einer Laufzeit bis 31.12.2026 (Strom) sowie eine Zusatzvereinbarung für Leerwohnungen datiert auf den 01.11.2023.

4. Übersicht über die technisch-wirtschaftlichen Kennzahlen

	2024	2023
<i>Gesamtzahl der zu betreuenden Einheiten</i>	<u>1.009</u>	<u>1.025</u>
- davon Wohneinheiten	1.001	1.006
- davon Gewerbeeinheiten	8	19
<i>Eigene Einheiten WV Stavenhagen</i>	<u>881</u>	<u>881</u>
- davon Wohneinheiten	873	873
- davon Gewerbeeinheiten	8	8
<i>Fremde zu verwaltende Einheiten</i>	<u>128</u>	<u>144</u>
a) für die Stadt Stavenhagen	0	14
- davon Wohneinheiten	0	3
- davon Gewerbeeinheiten	0	11
b) Objekte für private Eigentümer	<u>128</u>	<u>130</u>
- davon Wohneinheiten für Treuhänder	26	28
- davon Wohneigentum	102	102
Grundstücksfläche eigener Einheiten	76.458,00 m <sup>2</sup>	75.399,00 m <sup>2</sup>
Wohn- und Nutzfläche eigener Einheiten	52.352,67 m <sup>2</sup>	52.309,25 m <sup>2</sup>
Durchschnittliche Wohnungsmiete pro m <sup>2</sup>	4,95	4,68
<i>Leerstandsquoten (auf Grundlage der Einheiten)</i>		
- Wohneinheiten	2,95 v. H.	4,88 v. H.
- Gewerbeeinheiten	0,00 v. H.	0,00 v. H.

##### 5. Übersicht über die Beteiligungen und Mitgliedschaften

- Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein)
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e. V. Frankfurt/ Main
- Industrie- und Handelskammer, Neubrandenburg
- Berufsgenossenschaft, Hamburg

**Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen 2024**  
*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

Kennzahl		Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote (nach EigVO)	%	55	53	51
Liquiditätsgrad 3	%	354	294	247
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung		500	1.187	1.379
Kapitaldienstquote	%	8,76	10,78	10,77
Instandhaltungskosten p.a.	€/m <sup>2</sup>	26,75	13,45	13,49
Leerstandsquote	%	2,95	4,88	4,88
Fluktuationsrate	%	7,01	9,88	11,35
Nettokaltmiete (gesamt) pro Jahr	€	2.871.154	2.831.201	2.756.965

**Soll-/ Ist-Vergleich zum Erfolgsplan**  
**für das Berichtsjahr vom 01.01. - 31.12.2024**  
*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

	laut Erfolgs- plan	laut Gewinn- und Verlust- rechnung
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	4.315	4.594
Veränderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Leistungen	139	657
Sonstige betriebliche Erträge	90	164
Materialaufwand	-2.750	-3.687
Personalaufwand	-452	-518
Abschreibungen	-569	-531
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-178	-183
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5	50
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-139	-96
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-40	-4
Sonstige Steuern	-85	-77
<b>Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>	<b>336</b>	<b>369</b>

**Soll-/ Ist-Vergleich zum Finanzplan**  
**für das Berichtsjahr vom 01.01. - 31.12.2024**  
*Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

Die Gegenüberstellung der Ansätze des Finanzplanes und der Ist-Zahlen seiner Abwicklung ergibt sich wie folgt:

	Plan	Ist
	TEUR	TEUR
Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	336	369
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	569	531
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/ Erträge (-)	2	0
Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	15
Zu(+)/ Abnahme(-) der Rückstellungen	0	0
Abnahme(+)/Zunahme(-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	-231	-655
Zunahme(+)/Abnahme(-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	84	164
Zinsaufwendungen/ Zinserträge	139	47
Ertragssteueraufwand	40	4
Ertragsteuerzahlungen	-40	-25
<b>Mittelzu-/ Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>899</b>	<b>450</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-500	-732
Erhaltene Zinsen	5	50
<b>Mittelzu-/ Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-495</b>	<b>-682</b>
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und Investitionskrediten	-331	-364
Gezahlte Zinsen	-139	-97
<b>Mittelzu-/ Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-470</b>	<b>-461</b>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-66	-693
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	2.166	4.210
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<b>2.100</b>	<b>3.517</b>

**Darlehensübersicht** *Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen*

# 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 im 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 vereinbare 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 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 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 Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.
- (2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

### 7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlags, 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 in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

- (1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.
- (2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

### 9. Haftung

- (1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.
- (2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

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

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

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schulhaften 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:

- 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
- Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- 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

- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- die beratende und gutachtlische Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- 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.