Beschlussvorlage
2021/SVS/206
öffentlich

Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen

Jahresabschluss zum 31.12.2020 der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen

Organisationseinheit:	*Datum*
Kämmerei	16.09.2021
Bearbeiter:	*Einreicher:*
Berit Neumann	

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Finanzausschuss (Vorberatung)	19.10.2021	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	20.10.2021	N
Stadtvertretung der Reuterstadt Stavenhagen (Entscheidung)	21.10.2021	Ö

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

1.Bestätigung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichtes der Wohnungsverwaltung
GmbH Stavenhagen für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

2. Zustimmung zum Vortrag des Jahresüberschusses in Höhe von 372.150,78 EUR auf
neue Rechnung und lt. § 17 Gesellschaftsvertrages in die satzungsmäßige Gewinn-
rücklage in Höhe von 41.350,00 EURO.
Der Jahresgewinn beläuft sich insgesamt auf 413.500,79 EUR.

3. Erteilung der Entlastung der ehemaligen Geschäftsführerin Frau Roswitha Horn
(bis zum 30.09.2020) und dem Geschäftsführer Herrn Paul Kokel (ab dem 01.10.2020)
für das Geschäftsjahr 2020.

Sachverhalt
Der aufgestellte Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 wurde durch die Wirtschaftsprüferin Frau Dipl.-Kffr. D. Ojiakor der Wirtschaftsprüfungs-gesellschaft Dr. Schröder & Korth GmbH geprüft und dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 14.09.2020 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 14.09.2021 einstimmig dem o.g. Beschlussvorschlag zu.

Finanzielle Auswirkungen:

	Ja		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	Bilanz zum 31.12.2020 Wohnungsverwaltung GmbH (öffentlich)
2	Lagebericht Wohnungsverwaltung GmbH 2020 (öffentlich)
3	Bestätigungsvermerk Wohnungsverwaltung GmbH 2020 (öffentlich)

Bilanz zum 31.12.2020

Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen

Aktivseite

	31.12.2020 EUR	EUR	Vorjahr TEUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		280,00	1
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.422.950,14		11.179
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	165.488,00		196
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	70.523,00		60
4. Anlagen im Bau	0,00	12.658.961,14	97
		12.659.241,14	11.533
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Unfertige Leistungen		1.203.004,46	1.017
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	13.202,36		18
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		5
3. Sonstige Vermögensgegenstände	383.462,53		625
		396.664,89	648
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Guthaben bei Kreditinstituten		1.104.654,82	1.676
Übertrag:		15.363.565,31	14.874

Passivseite

	EUR	31.12.2020 EUR	Vorjahr TEUR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		1.256.000,00	1.256
II. Kapitalrücklage		1.073.000,00	1.073
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	2.285.960,69		2.286
2. Sonderrücklage für Forderungen gemäß § 4 i.V.m. § 3 Absatz 1 Nr. 2 Altschuldenhilfe-Gesetz	2.162.568,72		2.163
3. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	108.788,47	4.557.317,88	0
IV. Bilanzgewinn		784.140,17	479
		7.670.458,05	7.257
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	91.177,00		446
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung und Rekultivierung	57.000,00		57
3. Sonstige Rückstellungen	208.600,00		186
		356.777,00	689
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.562.210,28		5.200
2. Erhaltene Anzahlungen	1.419.170,56		1.414
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	202.189,92		207
Übertrag:	7.183.570,76	8.027.235,05	14.767

Anlage 1
Blatt 1

Lagebericht 2020
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 891 Wohn- und Funktionseinheiten im eigenen Bestand. Darunter 879 Wohneinheiten und 12 Geschäfte und Gewerbeobjekte. Das Unternehmen hat 5 Garagen und 17 Carports im Bestand. Weiterhin stellt die Gesellschaft für ihre Mieter 606 PKW-Stellplätze zur Verfügung.

Im Rahmen der Fremdverwaltung bewirtschaftet unser Unternehmen für die Stadt Stavenhagen 14 Wohn- und Geschäftseinheiten sowie 121 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 wirken wir seit 2003 durch Abriss und Geschossrückbau entgegen. Seitdem haben wir bereits 382 Wohneinheiten vom Markt genommen.

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

Die Gesellschaft konnte im Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss		
in Höhe von	T€	413,5
gegenüber	T€	674,4
im Jahr 2019 erwirtschaften.		

Die Gesellschaft hatte bis zum 30.09.2020 einen Mitarbeiterstamm von 5 Arbeitnehmern, einem Hausmeister und einer Geschäftsführerin. Seit dem 01.10.2020 beschäftigt die Wohnungsverwaltung 4 Arbeitnehmer, 2 Hausmeister und einen Geschäftsführer. Unser Unternehmen setzt sich seit 1998 mit der Ausbildung von Immobilienkaufleuten für die Ausbildungsförderung junger Leute ein.

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

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung %
Betriebserträge	4.217	4.021	4,9
Materialaufwand	-2.780	-1.974	40,8
Betriebsrohertrag	1.437	2.047	-29,8
Personalaufwand	-436	-403	8,2
Abschreibungen	-491	-438	12,1
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-109	-108	0,9
Steuern	-77	-74	4,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-156	-130	20,0
Betriebsergebnis	168	894	-81,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-43	0	-
Finanzerträge	0	1	-90,0
Außerordentliche Erträge	790	110	-
Außerordentliche Aufwendungen	-502	-331	51,7
Jahresergebnis	**413**	**674**	**-38,7**

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie im Vorjahr überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 keine weiteren Wohneinheiten ge- oder verkauft.
Für das Wirtschaftsjahr 2021 hat sich die Gesellschaft in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat für die Sanierung sowie Modernisierung des Gülzower Damm 20/21 entschieden. In diesem Zusammenhang kommt es zum Anbau von zwei weiteren Aufzugsanlagen. Bereits im vergangenen Jahr wurde für dieses Objekt eine Zuschreibung durchgeführt und somit das Betriebsergebnis erhöht.

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

Der Personalaufwand ist aufgrund der Corona-Einmalzahlung und der Altersversorgungszahlungen im Gegensatz zum Vorjahr gestiegen.

Die Abschreibungen haben sich durch die Aktivierung von Bauinvestitionen aus dem Jahr 2019 erhöht. Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen erhöhen sich geringfügig durch die Aufnahme des Darlehens zur Modernisierung des Gülzower Damm 19/22.

Das Betriebsergebnis beläuft sich auf TEUR 413,5 gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 674,4.

2.2 Finanzlage

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

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

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich auf Sätze zwischen 1,40 % und 5,40 %.

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 2020 der Finanzmittelbestand aufgrund der getätigten Baumaßnahme im Gülzower Damm 19/22 verringert hat.

Kapitalflussrechnung

	2020 TEUR	2019 TEUR
Cashflow nach DVFA/SG	601	1.261
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	365	1.217
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.189	-1.099
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	253	-79
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-571	39
Finanzmittelbestand am Ende der Periode	1.105	1.676

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:

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung %
Langfristig gebundenes Vermögen			
Sachanlagen	12.659	11.534	9,8
Kurzfristig gebundenes Vermögen			
Noch nicht abgerechnete BK	1.203	1.017	18,3
Sonstige kurzfristige Aktiva	397	647	-38,6
Liquide Mittel	1.105	1.676	-34,1
	2.705	3.340	-19,0
Gesamtvermögen	**15.364**	**14.874**	**3,3**

	2020 TEUR	2019 TEUR	Veränderung %
Stammkapital/ Rücklagen	1.256	1.256	0,0
Rücklagen	5.631	5.522	2,0
Bilanzgewinn	784	479	63,7
Eigenkapital	7.671	7.257	5,7
Langfristige Rückstellungen	91	446	-79,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.562	5.200	7,0
Langfristig zur Verfügung stehende Mittel	13.324	12.903	3,3
Kurzfristige Verbindlichkeiten und sonst. Passiva	2.040	1.971	3,5
Gesamtkapital	**15.364**	**14.874**	**3,3**

Die Eigenkapitalquote steigt von 49 % im Vorjahr auf 50 % am 31.12.2020.

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:

		2020	2019	Veränderung
Eigenkapitalquote	%	50,0	48,7	1,3
Leerstandsquote zum 31.12.	%	7,38	9,54	-2,16
Fluktationsrate	%	10,22	10,14	0,08
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	4,24	4,21	0,03
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	27,04	12,98	14,06

5. Risikobericht

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

Ein großes Risiko im Vermietungsgeschäft stellt der Leerstand dar. Laut einer Analyse des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Abteilung Bau) kommt es zu einem weiteren Bevölkerungsrückgang. Für den ehemaligen Landkreis Demmin wird mit einem Rückgang der Bevölkerung von über 30 % gerechnet. Die Vermietungssituation hat sich zurzeit stabilisiert.
Nach wie vor müssen wir die Überalterung und zunehmende Pflegebedürftigkeit der Mieter unseres Wohnungsbestandes beachten.
Aufgrund der demografischen Entwicklung - vor allem der Geburtenrückgänge - kann damit gerechnet werden, dass der Rückgang der Bevölkerung nicht mit dem Anstieg der Haushalte kompensiert werden kann. Hinzu kommt, dass nach wie vor eine Abwanderung vor allem junger Leute aus unserer Region zu verzeichnen ist. Die demografische Herausforderung heißt nicht nur Bevölkerungsverlust, sondern auch zunehmende Alterung und Pflegebedürftigkeit unserer Bevölkerung. Dieser Entwicklung wird durch Schaffung altengerechter, barrierefreier Wohnungen Rechnung getragen.

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 beträgt 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 382 Wohnungen durch Abriss bzw. Teilrückbau vom Markt genommen.
Die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen hat sich in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter entschieden, sich ab sofort nicht mehr nur auf Abriss und Rückbau zu konzentrieren, sondern durch Anbau von Fahrstühlen/ Liften sowie Änderung der Treppenhäuser der Alterung unserer Mieterschaft entgegenzukommen.

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

Unsere Mitarbeiter fungieren immer öfter als Berater, Vermittler zur ARGE, zur Wohngeldstelle und weiteren Behörden. In unserer Gesellschaft bewirtschaftet ein Beschäftigter zurzeit 257 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Mit zunehmendem Rückbau der leerstehenden Wohnungen verstärken 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.

Bezahlbares Wohnen zu sichern, ist eine große Herausforderung für unser Unternehmen. Dies betrifft neben der Kaltmiete 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.

Bei den kalten Betriebskosten erhöhten sich vor allem die Kosten der Wasserversorgung und Kosten der Müllabfuhr, auch bei der Haftpflicht- und Gebäudeversicherung ergaben sich erhebliche Erhöhungen. Als Eigentümer und Vermieter sind wir daran interessiert, die Betriebs- und Heizkosten für eine kostengünstige Vermietung unserer Wohnungen und zur Kostenreduzierung des Leerstands zu optimieren. In diesem Zusammenhang sind auch die ständig steigenden Heizöl- und Gaspreise ein Schwerpunkt für das Betriebskosten-/Benchmarking und die Kostenoptimierung.

Erschwerend ist, dass wir als Vermieter Jahr für Jahr kostenfreie Inkassotätigkeiten für die Versorgungsträger leisten.

Dem Mahnwesen widmen wir große Aufmerksamkeit. Die Zahlungsmoral unter den Mietern nimmt gerade in schwierigen finanziellen 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 stagnieren die Netto-Kaltmieten.

Die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen hat sich aktiv an der Marktbereinigung im Zuge des ISEK der Stadt beteiligt. Da von der Wohnungsgenossenschaft kaum und von den privaten Vermietern keine Wohnungen vom Markt genommen werden, steht zu befürchten, dass das Stadtumbauprogramm ins Stocken gerät und die eingeleitete positive Entwicklung unterbrochen wird. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum durch private Vermieter ist in Zukunft ein deutlicher Wohnungsüberhang zu prognostizieren.

Im Rahmen der Anfang des Jahres 2020 aufgetretenen Corona Pandemie sind Einschnitte im wirtschaftlichen Ablauf aufgetreten. Es mussten diverse neue Regelungen in der Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes eingeführt und viele Besichtigungen verschoben werden. Der direkte soziale Kontakt zu den Mietern wurde stark eingeschränkt, wobei es zu Kommunikationsproblemen und teilweise weiteren Mietrückständen kam. Überdies konnten auch Marketingmaßnahmen wie beispielsweise ein Tag der offenen Tür nicht durchgeführt werden, was die Vermietungslage weiter verkomplizierte. Zudem konnte die Gästewohnung nur gewerblich vermietet werden, was zu Umsatzeinbußen führte.

6. Prognosebericht

Wie bereits dargestellt, nimmt die Entwicklung des Leerstands weiterhin einen großen 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 unseren Wohnquartieren attraktiver zu gestalten.

Die durch das Land Mecklenburg-Vorpommern bestätigten Mittel werden zum Anbau von Aufzügen und zum Schaffen von altengerechtem Wohnraum eingesetzt. Die Altschulden wurden mit Datum des 31.12.2020 vollständig getilgt.
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 werden. Der Leerstand 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 Heizungsanlage sowie die Erneuerung der Versorgungsleitungen für Strom und Wasser/ Abwasser und der Elektroanlagen.

Die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen wird in Anlehnung an das durch die Stadt Stavenhagen durchgeführte Monitoring festgestellte Bevölkerungsentwicklung ihr Sanierungskonzept neu erarbeiten. Da zurzeit nur Wohnungsleerstände von 6-18 % vorliegen (Leerstand für Rückbau eingeschlossen), müssen die geplanten Rückbauobjekte auf Maßnahmen und Zeitplan überarbeitet werden.

Unsere Investitionen in Neubau 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.
Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen sowie durch Modernisierungen entgegenzuwirken.

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

In den zurückliegenden Jahren haben wir den größten Teil unserer Darlehen umgeschuldet. Es stehen noch zwei Darlehen in den Jahren 2021 und 2022 zur Umschuldung an.
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.

Stavenhagen, den 30.03.2021

Paul Kokel
Geschäftsführer

I. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem als Anlage 1 bis 3 beigefügten Jahresabschluss zum 31.12.2020 sowie dem als Anlage 4 beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 der Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen, Stavenhagen, den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen, Stavenhagen

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss Wohnungsverwaltung GmbH Stavenhagen, Stavenhagen (im Folgenden: Gesellschaft), – bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 01.01.2020 bis zum 31.12.2020, 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 31.12.2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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 und des Aufsichtsrates 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

Der Aufsichtsrat ist im Rahmen der in dem Gesellschaftsvertrag übertragenen Aufgaben verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

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

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

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem *IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)*, Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Malchin, den 14.09.2021

gez.
Dipl.-Kffr. D. Ojiakor
Wirtschaftsprüferin

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

J. Schlussbemerkung

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

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

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

Der von uns mit Datum vom 14.09.2021 erteilte uneingeschränkte Bestätigungsvermerk ist im Abschnitt I. „Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes“ formuliert.

Malchin, den 14.09.2021

Dr. Schröder & Korth GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft - Steuerberatungsgesellschaft
WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL Itzehoe Zweigniederlassung Malchin

Dipl.-Kffr. D. Ojiakor
Wirtschaftsprüferin

Dr. Schröder & Korth GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft