

## Jahresabschluss 2024 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

<i>Organisationseinheit:</i> Rechnungsprüfung	<i>Datum</i> 17.09.2025
<i>Bearbeitung:</i> Heike Westphal	

### Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
	Finanzausschuss der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung
	Hauptausschuss der Stadt Schönberg	Information OHNE Beratung
	Stadtvertretung Schönberg	Information OHNE Beratung

### Sachverhalt

Der Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH zum 31.12.2024 wurde durch die DOMUS Steuerberatungs-AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Rostock, geprüft.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2024 bestehend aus der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang und Lagebericht beraten. Die Sitzung des Aufsichtsrates fand hierzu am **08.09.2025** statt. Der Bericht des Wirtschaftsprüfers wurde den Aufsichtsratsmitgliedern zur Kenntnis gegeben und in der Sitzung ausführlich erläutert.

Im Einzelnen wurde das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01. – 31.12.2024 besprochen, sowie die wesentlichen Positionen der Bilanz, die Angaben im Anhang und im Lagebericht erörtert.

Über den nachfolgenden Beschlussvorschlag wurde von Seiten des Aufsichtsrates abgestimmt und durch den Gesellschafter genehmigt:

Der Aufsichtsrat erklärte nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2024 keine Einwendungen zu erheben sind.

Die Bilanz auf den 31.12.2024, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2024 wird gemäß der Regelung im § 13 Abs.1 des Gesellschaftervertrages durch den Aufsichtsrat festgestellt:

Gewinnvortrag vom 31.12.2023	3.722.173,91 €
Jahresüberschuss vom 01.01.2024 – 31.12.2024	264.254,18 €
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	3.986.428,09 €

Der Jahresüberschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

Der Aufsichtsrat beschließt, dass der erzielte Gewinn nicht in den städtischen Haushalt transferiert wird.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 Entlastung erteilt.

Die anwesenden Aufsichtsratsmitglieder und die Gesellschafterversammlung stimmten dem Beschlussvorschlag einstimmig zu.

**Anlage/n**

1	Bericht des Wirtschaftsprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
2	Jahresabschluss zum 31.12.2024 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH-GGS (öffentlich)
3	Anlagen zum Jahresabschluss 2024 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
4	Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers zum Jahresabschluss 2024 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)
5	Beschluss des Aufsichtsrates und des Gesellschafters zum Jahresabschluss 2024 der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH (öffentlich)

**Grundstücksgesellschaft  
Stadt Schönberg mbH,  
Gadebusch**

Bericht über die Prüfung  
des Jahresabschlusses  
zum 31. Dezember 2024  
und des Lageberichtes  
für das Geschäftsjahr 2024

**DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

[www.domus-ag.net](http://www.domus-ag.net)

Berlin                  Dresden                  Düsseldorf

Erfurt                  Frankfurt (Oder)      Hamburg

Hannover              Magdeburg              Potsdam

Prenzlau              Rostock                  Senftenberg

**DOMUS AG ist Mitglied von**  
Russell Bedford International –  
einem weltweiten Verbund unabhängiger Wirtschaftsprüfungsgesellschaften



**Inhaltsverzeichnis**

	<b>Seite</b>
<b>A. PRÜFUNGS-AUFTRAG</b>	<b>6</b>
<b>B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>6</b>
I.    Stellungnahme zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung	7
II.   Feststellungen gemäß § 321 Abs.1 Satz 3 HGB in Verbindung mit § 14 Abs. 2 KPG M-V	9
1.  Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen	9
2.  Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße	9
2.1  Falsche Darstellungen	9
2.2  Sonstige Verstöße	10
<b>C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG</b>	<b>10</b>
I.    Gegenstand der Prüfung	10
II.   Art und Umfang der Prüfung	11
<b>D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG</b>	<b>13</b>
I.    Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1.  Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2.  Jahresabschluss	14
3.  Lagebericht	15
II.   Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
1.  Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
2.  Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen	15
3.  Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	15
III.  Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1.  Vermögenslage	16
2.  Finanzlage	19
3.  Ertragslage	23
4.  Wirtschaftsplanung	25
<b>E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES</b>	<b>26</b>
I.    Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)	26
II.   Feststellungen zu sonstigen Erweiterungen des Prüfungsauftrages	26
<b>F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN</b>	<b>27</b>
I.    Sachverhalte mit einigem Gewicht	27
II.   Überschuldung und drohende Zahlungsunfähigkeit	27
III.  Bereichsrechnungen	27
IV.  Bürgschaft, Garantien und sonstige Gewährleistungen	27
V.    Eigenkapital	27
VI.  Darlehensübersicht	27
VII.  Derivative Geschäfte	27
VIII.  Beihilfen	27
IX.  Vergaberecht und Ausschreibungsverfahren	28
X.    Betriebsführungs- und Geschäftsbesorgungsverträge	28
XI.  Erklärungen der Mitglieder des Aufsichtsorgans zu Geschäftsbeziehungen mit der prüfungspflichtigen Einrichtung	28
XII.  Ordnungsgemäße Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V	28
XIII.  Branchenspezifische Feststellungen	28
<b>G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS</b>	<b>29</b>

## **ANLAGEN**

- I Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024
- II Lagebericht
- III Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II
- IV Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- V Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse
- VI Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)
- VII Betriebliche Kennzahlen
- VIII Übersicht zur Kreditentwicklung
- IX Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG)
- X Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

## ALLGEMEINES ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AG	Aktiengesellschaft
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
DOMUS AG	DOMUS Steuerberatungs-AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
D&O-Versicherung	Directors and Officers-Versicherung
DRS	Deutscher Rechnungslegungsstandard
EigVO M-V	Eigenbetriebsverordnung Mecklenburg-Vorpommern
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
HGB	Handelsgesetzbuch
HGrG	Gesetz über die Grundsätze des Haushaltsrechts des Bundes und der Länder (Haushaltsgrundsätzegesetz - HGrG)
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
IDW PS	Prüfungsstandard des IDW
IKS	Internes Kontrollsystem
KPG	Kommunalprüfungsgesetz
KStG	Körperschaftsteuergesetz
KV M-V	Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)
LRH M-V	Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
Tz	Textziffer
vgl.	vergleiche
WE	Wohneinheiten

## **A. PRÜFUNGSaufTRAG**

- 1 Auf Vorschlag der

**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH,  
Gadebusch**

(im Folgenden kurz Gesellschaft genannt), hat uns der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern (LRH) gemäß § 13 Abs. 2 Kommunalprüfungsgesetz (KPG) mit Schreiben vom 10. Juli 2024 (GZ: 22A-13.0231-568/2024) beauftragt, im Namen und für Rechnung der zu prüfenden Gesellschaft den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 nach den §§ 13 f. KPG zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG). Über das Ergebnis dieser Prüfung berichten wir unter Tz 35 und in Anlage IX.

Darüber hinaus hat uns der LRH beauftragt, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, mit in das Prüfungsverfahren einzubeziehen (vgl. Tz 36).

- 2 Für den Jahresabschluss, den Lagebericht und die uns gegenüber gemachten Angaben trägt die Geschäftsführung die Verantwortung. Aufgabe der Abschlussprüfung ist es, auf der Grundlage der durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.
- 3 Über das Ergebnis der Prüfung erstatten wir nachstehenden Bericht mit seinen Anlagen. Der Bericht ist unter Beachtung des Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW PS 450 n. F. (10.2021)) sowie des Grundwerkes „Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz - KPG M-V - sowie von Betrieben mit Beteiligung des Landes“ (in der jeweils aktuellen Fassung) erstellt worden.

In Anlage IV zu diesem Bericht haben wir die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung aufgliedert und erläutert.

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

- 5 Für die Durchführung der Prüfung und unsere Verantwortlichkeit - auch im Verhältnis zu Dritten - ist das Grundwerk des Landesrechnungshofes in der jeweiligen aktuellen Fassung Vertragsgegenstand sowie ergänzend die diesem Bericht als Anlage x beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024 maßgebend.

## **B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**

### **I. STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG**

- 6 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Aufsichtsratssitzungs-/Gesellschafterversammlungsprotokolle.

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

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

#### Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2024 war geprägt durch folgende Sachverhalte:

1. Der geplante Jahresüberschuss von T€ 132 wurde mit T€ 264 erfüllt.
2. Die Mieten wurden im gesetzlichen Rahmen geringfügig erhöht und betragen im Jahr 2024 € 6,06 je m<sup>2</sup> (Vorjahr: € 6,01 je m<sup>2</sup>).
3. Durch die Übernahme von Bestandsdarlehen im Rahmen des Immobilienerwerbs Feldstraße 25a und b in Schönberg mit 30 Wohneinheiten entstanden höhere Aufwendungen für Zinsen und ähnliche Aufwendungen.
4. Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden T€ 706,7 (entspricht 38,25 €/m<sup>2</sup>) aufgewendet.
5. Die Gesellschaft verfügt zum Stichtag über 342 (Vorjahr 312) eigene Wohnungen.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2024 wie folgt dar:

1. Das Anlagevermögen ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verminderte sich um die planmäßige Abschreibung von T€ 222 und erhöhte sich um die Investitionen im Geschäftsjahr von T€ 1.695.
2. Die flüssigen Mittel reduzierten sich u. a. durch den Immobilienerwerb der Volkssolidarität.
3. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag T€ 5.705 (54,0 %) und liegt damit oberhalb der vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern empfohlenen 25 % der Bilanzsumme.
4. Die Kapitalflussrechnung weist einen Mittelzufluss von T€ 353 aus der laufenden Geschäftstätigkeit aus. Investitionen und Finanzierungen führten zu Auszahlungen von T€ 1.695, wodurch sich der Finanzmittelbestand um T€ 1.153 auf T€ 776 verringerte.
5. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

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

## 8 Voraussichtliche Entwicklung und wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

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

1. Für den Folgezeitraum 2025 bis 2029 erwartet die Geschäftsführung insgesamt einen Gewinn von T€ 1.266. Dieser wird zu einer weiteren Stabilisierung der Eigenkapitalquote führen.
2. Risiken sieht die Geschäftsleitung in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere in den allgemein gestiegenen Kosten für Energieträger und den Kostensteigerungen im Baugewerbe. Außerdem wird der Weg zur Klimaneutralität für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft für das Unternehmen als ganz erhebliche Herausforderung hervorgehoben. Gleichzeitig wird die Nähe zu den alten Bundesländern als eine Chance gesehen.

3. Durch den Kauf der zwei Häuser mit insgesamt 30 barrierearmen Wohneinheiten kommt es zu einer Portfolioerweiterung. Durch einen externen Anbieter wird „Wohnen mit Service“ angeboten. Dadurch ist es auch älteren Bürgern, die nur mit fremder Hilfe in Mietwohnungen wohnen können, möglich, Wohnungen zu finden. Der Ankauf wird zum einen zu einer nachhaltigen Umsatzsteigerung führen, aber zum anderen auch zu deutlich erhöhten Ausgaben.
4. Ein Schwerpunkt der künftigen Geschäftstätigkeit sind die erforderlichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, um den Wohnungsbestand in einem attraktiven Zustand zu erhalten und die Mieter langfristig zu bedienen. Hierfür sind bis 2029 im aktivierungs- und nicht aktivierungsfähigen Bereich insgesamt T€ 3.304 eingeplant.
5. Im Zusammenhang mit den Preissteigerungen, dem Handwerkerangel, dem Ukraine-Krieg sowie der Klimagesetzgebung der Bundesregierung sind Prognosen für die folgenden Geschäftsjahre mit Unsicherheiten verbunden.

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

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

### **1. Entwicklungsbeeinträchtigende Tatsachen**

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

### **2. Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße**

#### **10 2.1 Falsche Darstellungen**

Bei der Durchführung der Abschlussprüfung haben wir keine Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften zur Rechnungslegung oder ergänzende Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags festgestellt.

## **2.2 Sonstige Verstöße**

Bei der Durchführung der Abschlussprüfung haben wir keine Tatsachen festgestellt, die Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften darstellen oder erkennen lassen.

## **C. GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

### **I. GEGENSTAND DER PRÜFUNG**

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

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

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

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

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

15 Hinsichtlich der rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Verhältnisse der Gesellschaft verweisen wir auf Anlage V unseres Berichtes.

## **II. ART UND UMFANG DER PRÜFUNG**

- 16 Die Prüfung des Jahresabschlusses haben wir nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt.
- 17 Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.
- 18 Unsere Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, der Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.
- 19 Unserer Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Zu dessen Anwendung haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Gesellschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in vorhandene Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßem Ermessen von der Ausgestaltung der relevanten internen Kontrollen ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Gesellschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.

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

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

- Bilanzierung und Bewertung des Sachanlagevermögens, insbesondere des Immobilienerwerbs
- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten einschließlich des zugehörigen Zinsaufwands
- Umsatzerlöse einschließlich Periodenabgrenzung
- Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben in Anhang und Lagebericht

Im Rahmen unserer Einzelfallprüfungen haben wir Bestätigungen vom Steuerberater und Rechtsanwälten der Gesellschaft eingeholt. Zur Prüfung der geschäftlichen Beziehungen mit Kreditinstituten haben wir uns zum 31. Dezember 2024 Bankbestätigungen zukommen lassen. Wir haben aus Wesentlichkeitsgründen auf die Einholung von Saldenbestätigungen für Lieferanten verzichtet und uns anhand anderer Prüfungsnachweise von der Richtigkeit überzeugt.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von der BTR SUMUS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und unter dem 24. April 2024 testierte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023.

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

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

Der uns zur Prüfung übergebene Jahresabschluss wurde von der Geschäftsbesorgerin GIB GmbH erstellt.

Die Prüfungshandlungen haben wir in der Zeit 30. Juni bis 4. Juli 2025 in den Geschäftsräumen der Gesellschaft sowie in unseren Geschäftsräumen durchgeführt.

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

Alle erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung wurde uns übergeben. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft haben uns in ihrer abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner haben sie erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.

## **D. FESTSTELLUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG**

### **I. ORDNUNGSMÄßIGKEIT DER RECHNUNGSLEGUNG**

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

- 22 Die Bücher werden auf der EDV-Anlage der Geschäftsbesorgerin mit dem Programm Wodis-Sigma Release 12.0 geführt. Das verwendete Wohnungsverwaltungs- und Buchhaltungsprogramm in der Release-Fassung 12.0 wurde von der PricewaterhouseCoopers AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Frankfurt am Main, testiert. Die entsprechende Softwarebescheinigung vom 5. April 2022 für das Programm wurde uns vorgelegt. Das Programm ermöglicht bei sachgerechter Anwendung eine den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung entsprechende Rechnungslegung.

Die Lohn- und Gehaltsabrechnungen wurden mit dem Programm Stotax Gehalt und Lohn durchgeführt.

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

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

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

Das Belegwesen ist geordnet.

- 23 Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und den Erfordernissen der Gesellschaft. Ihr liegt ein ausreichend gegliederter, auf die Tätigkeit der Gesellschaft abgestimmter Kontenplan zugrunde. Die aus den weiteren geprüften Unterlagen zu entnehmenden Informationen führen zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht.
- 24 An weiteren Unterlagen lagen uns insbesondere von der Geschäftsführung erstellte Planungsrechnungen und Protokolle der im Geschäftsjahr 2024 durchgeführten Gesellschafterversammlungen und Aufsichtsratssitzungen vor. Die sich aus diesen Unterlagen ergebenden Informationen erscheinen verlässlich und plausibel.

## **2. Jahresabschluss**

- 25 Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von der BTR SUMUS GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüfte und unter dem 24. April 2024 testierte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023. In der gemeinsamen Aufsichtsratssitzung und Gesellschafterversammlung am 4. Juni 2024 wurde der Jahresabschluss 2023 festgestellt.

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

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

- 26 Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024 sind ordnungsgemäß aus dem Buchwerk der Gesellschaft entwickelt und ebenso wie der Anhang nach den deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und des Gesellschaftsvertrages aufgestellt worden. Dabei wurden die Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung beachtet. Die Eröffnungsbilanzwerte wurden ordnungsgemäß aus dem geprüften Vorjahresabschluss übernommen. Stichprobenweise haben wir uns von der Ordnungsmäßigkeit der Vorjahreswerte überzeugt.

Bei der Gesellschaft handelt es sich nach den Größenmerkmalen des § 267 HGB zum 31. Dezember 2024 (Umsatz/Bilanzsumme/Personal) zwar um eine kleine Kapitalgesellschaft, die jedoch für die Bilanzierung die für kleine Kapitalgesellschaften geltenden Erleichterungen nicht in Anspruch nehmen darf, da sie als kommunales Unternehmen gemäß § 73 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V ihren Abschluss nach den Regelungen für große Kapitalgesellschaften zu erstellen hat.

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

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

### **3. Lagebericht**

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

## **II. GESAMTAUSSAGE DES JAHRESABSCHLUSSES**

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

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

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

### **2. Wesentliche Bewertungsgrundlagen und deren Änderungen**

- 29 Im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurden im Vergleich zum Vorjahr die Bewertungsgrundlagen einschließlich der Ausübung von Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten nicht geändert.

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

### **3. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen**

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

### **III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE<sup>1</sup>**

#### **1. Vermögenslage**

- 31 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihrer Fristigkeit unter bzw. über einem Jahr geordnet. Das Anlagevermögen haben wir dabei insgesamt als langfristig gebundenes Vermögen erfasst. Das Umlaufvermögen wurde insgesamt als kurzfristig eingestuft. Der Sonderposten für Investitionszulagen wurde vollständig dem Eigenkapital zugerechnet. Die Verbindlichkeiten sind entsprechend den Restlaufzeitangaben im Verbindlichkeitspiegel, die Rückstellungen entsprechend den Restlaufzeitangaben im Rückstellungsspiegel des Anhangs aufgeteilt.

---

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

	31. Dezember				Veränderungen	
	2024		2023		T€	%
	T€	%	T€	%		
<b>Aktivseite</b>						
<u>Mittel- und langfristig</u>						
<u>Vermögen</u>						
Anlagevermögen	8.590	81,2	7.118	73,1	1.472	20,7
<u>Kurzfristig gebun-</u>						
<u>denes Vermögen</u>						
Vorräte, unfertige Leistungen	837	7,9	672	6,9	165	24,6
Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände	20	0,2	17	0,2	3	17,6
Liquide Mittel	1.126	10,7	1.929	19,8	-803	-41,6
	<u>1.983</u>	<u>18,8</u>	<u>2.618</u>	<u>26,9</u>	-635	-24,3
Bilanzsumme	<u>10.573</u>	<u>100,0</u>	<u>9.736</u>	<u>100,0</u>	837	8,6
<b>Passivseite</b>						
<u>Mittel- und lang-</u>						
<u>fristiges Fremdkapital</u>						
Eigenkapital (einschließlich Sonderposten)	5.868	55,5	5.608	57,7	260	4,6
Rückstellungen	45	0,4	46	0,5	-1	2,2
Verbindlichkeiten	3.181	30,1	2.680	27,6	501	10,2
	<u>3.226</u>	<u>30,5</u>	<u>2.726</u>	<u>28,1</u>	500	18,3
<u>Kurzfristiges</u>						
<u>Fremdkapital</u>						
Rückstellungen	15	0,1	15	0,2	0	0,0
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgren- zungsposten	1.464	13,9	1.387	14,0	77	3,0
	<u>1.479</u>	<u>14,0</u>	<u>1.402</u>	<u>14,2</u>	77	5,5
Bilanzsumme	<u>10.573</u>	<u>100,0</u>	<u>9.736</u>	<u>100,0</u>	837	8,6

Gemäß der dargestellten Strukturbilanz hat sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um T€ 837 oder 8,6 % erhöht.

Auf der Aktivseite erhöhte sich im Wesentlichen das Anlagevermögen um T€ 1.472, wobei im Berichtsjahr den Investitionen von T€ 1.694 planmäßige Abschreibungen von T€ 222 gegenüberstehen. Weiterhin haben sich auf der Aktivseite die unfertigen Leistungen um T€ 165 erhöht.

Das kurzfristig gebundene Umlaufvermögen (T€ 1.983) beinhaltet als wesentliche Einzelposten die gegenüber den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebskosten (T€ 837) und den Bestand an flüssigen Mitteln (T€ 1.126). Insgesamt verringerte sich das kurzfristig gebundene Vermögen um T€ 803.

Auf der Passivseite haben sich Erhöhungen insbesondere im langfristigen Bereich durch die Neuaufnahme von Darlehen ergeben. Das Eigenkapital hat sich um T€ 260 erhöht.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote mit 55,5 % hat sich gegenüber dem Vorjahr (57,7 %) nur leicht vermindert. Dies ist bedingt durch den Anstieg des Eigenkapitals bei gleichzeitigem Anstieg des Bilanzvolumens.

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergeben sich für die Bilanzstichtage 31. Dezember 2024 und 31. Dezember 2023 folgende Finanzierungsstrukturen:

	31. Dezember		Veränderungen	
	2024	2023	T€	%
Anlagevermögen	8.590	7.118	1.472	20,7
Wirtschaftliches Eigenkapital	<u>5.868</u>	<u>5.608</u>	260	4,6
Unterdeckung I	-2.722	-1.510	-1.212	80,3
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	<u>3.226</u>	<u>2.726</u>	500	18,3
Überdeckung II	<u><u>504</u></u>	<u><u>1.216</u></u>	-712	-58,6

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen insgesamt zu 68,3 % (Vorjahr: 78,8 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 105,9 % (Vorjahr: 117,1 %) durch langfristige Mittel (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

Wesentliche Rechtsstreitigkeiten, die nicht im Jahresabschluss berücksichtigt wurden, bestanden nach den uns erteilten Auskünften der Gesellschaft zum Bilanzstichtag nicht.

Spartenbilanzen werden durch die Gesellschaft nicht erstellt. In Hinblick auf den geringen Umfang der außer dem Kerngeschäft betriebenen Geschäftszweige erscheint dies vertretbar.

An den Vermögenswerten der Gesellschaft wurden Dritten Sicherungsrechte in Höhe von T€ 9.183 in Form von Grundpfandrechten und Kommunalbürgschaften eingeräumt, die im Anhang angegeben wurden.

Insgesamt sind die Vermögenslage und die Finanzierung geordnet.

Im Übrigen verweisen wir auf die zutreffende Darstellung der Vermögenslage im Lagebericht.

## 2. Finanzlage

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

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>
	T€	T€
Periodenergebnis	264	426
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	222	228
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-1	6
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-169	15
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-18	488
Veränderung des Sonderpostens	-4	-4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	59	54
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>353</u>	<u>1.213</u>
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-1.695	-135
Erhaltene Zinsen	13	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>-1.682</u>	<u>-135</u>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-511	-459
Einzahlung aus Darlehensaufnahmen	1.108	0
Gezahlte Zinsen	-71	-54
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>526</u>	<u>-513</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>-803</u>	<u>565</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.126</u>	<u>1.929</u>

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2024 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.153 verringert.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	353	830
Erhaltene Zinsen	13	0
Gezahlte Zinsen	<u>-71</u>	<u>-54</u>
<b>Tilgungspotenzial</b>	<b>295</b>	<b>776</b>
Planmäßige Tilgung	<u>-511</u>	<u>-459</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Kapitaleinsatz	<u><u>-216</u></u>	<u><u>317</u></u>

Die Kapitalflussrechnung zeigt für das Geschäftsjahr 2024 einen Zahlungsmittelzufluss von T€ 353 aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Nach Abzug des Investitions- und Finanzierungscashflows sank der Finanzmittelfonds auf T€ 776.

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

Die Gesellschaft erhielt in den Vorjahren Mittel aus der Altschuldenhilfe in Höhe von T€ 716, davon wurden T€ 82 ertragswirksam erfasst.

Nach dem dynamischen Verschuldungsgrad der Gesellschaft tilgt der Cashflow der Vorstufe des Geschäftsjahres (Tilgungspotenzial) das zum 31. Dezember 2024 bestehende Kreditvolumen in rund zwölf Jahren, was die übliche Laufzeit der Kredite und die Restnutzungsdauer der beliehenen Objekte nicht übersteigt.

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

	31. Dezember		Veränderungen
	2024	2023	
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	1.126	1.929	
<b>Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln</b>			-803
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen (einschließlich Rechnungsabgrenzung)	20	17	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	504	491	
Rückstellungen	15	15	
Übrige Verbindlichkeiten (einschließlich Rechnungsabgrenzung)	186	174	
Überdeckung I	441	1.266	
<b>Veränderung des Nettogeldvermögens</b>			-825
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	837	672	
Erhaltene Anzahlungen	774	722	
Überdeckung II	504	1.216	
<b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens</b>			-712

Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2024 aufgetretenen stärkeren oder schwächeren Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen.

Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung des „Working Capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ 504.

Die Gesellschaft geht bei ihrer vierjährigen Wirtschafts- und Finanzierungsplanung davon aus, dass es keine wesentlichen Unternehmensveränderungen geben wird und somit eine relativ kontinuierliche Entwicklung zu verzeichnen ist. Aus den Planungsrechnungen ergibt sich - bei Eintreten der Planungsprämissen - eine gesicherte Liquidität, welche zu den Bilanzstichtagen zwischen T€ 607 und T€ 1.118 beträgt.

Nachfolgend geben wir auf Grundlage des Wirtschafts- und Finanzierungsplans der Gesellschaft eine Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2025 zu erwartenden Mittelzu- und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden:

	<u>2 0 2 5</u> T€
<b><u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u></b>	
Jahresüberschuss	159
Abschreibungen beim Anlagevermögen	209
Ein-/Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	-90
Sonstige zahlungsunwirksamen Vorgänge	-5
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-28
Zu-/Abnahme sonstiger Passiva	46
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1
Zinsaufwendungen/Zinserträge	49
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>341</u>
<b><u>II. Investitionsbereich</u></b>	
Einzahlung aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0
Auszahlungen für Investitionen	0
Erhaltene Zinsen	0
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<u>0</u>
<b><u>III. Finanzierungsbereich</u></b>	
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0
Auszahlungen aus der planmäßige Tilgung von Krediten	-505
Gezahlte Zinsen	-49
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<u>-554</u>
<b><u>IV. Finanzmittelfonds</u></b>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-213
<u>Finanzmittelbestand am 1. Januar (IST-Wert)</u>	<u>1.106</u>
<b><u>Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)</u></b>	<u>893</u>

Die Gesellschaft war im Berichtsjahr in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Dies galt auch für den Zeitraum bis zum Prüfungszeitpunkt (Ende Juni bis Mitte Juli 2025) und ist bis zum Ende des Geschäftsjahres 2025 ebenfalls zu erwarten.

Die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft sind zum Bilanzstichtag und nach den vorgelegten Unterlagen auch für das Geschäftsjahr 2024 als gesichert zu bezeichnen.

Die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

### **3. Ertragslage**

- 33 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für die Jahre 2023 und 2024 wurden die Erträge und Aufwendungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgegliedert. Danach ergibt sich folgende Entwicklung:

	2 0 2 4	2 0 2 3	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	173	341	-168
Finanzergebnis	13	9	4
Ordentliches Ergebnis	186	350	-164
Neutrales Ergebnis	78	76	2
Periodenergebnis	<u>264</u>	<u>426</u>	-162

Durch die Gesellschaft wurde keine Spartenrechnung nach EigVO M-V erstellt, da faktisch nur die Sparte Hausbewirtschaftung betrieben wird.

Damit hat sich das ordentliche Ergebnis um T€ 164 auf T€ 186 gegenüber dem Vorjahr wesentlich verringert.

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

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>	<u>Veränderungen</u>	
	T€	T€	T€	%
Umsatzerlöse aus				
Bewirtschaftungstätigkeit				
Mieten	1.324	1.256	68	5,4
Umlagen	667	655	12	1,8
Bestandsveränderungen	166	10	156	>100
Sonstige betriebliche Erträge	126	149	-23	-15,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13	4	9	>100
	<u>2.296</u>	<u>2.074</u>	222	10,7

Der Anstieg der Sollmieten (T€ 74) ist auf Mieterhöhungen nach Neuvermietung zurückzuführen. Zudem kamen durch den Erwerb in der Feldstraße 25a und 25b zwei neue Immobilien mit insgesamt 30 Wohneinheiten dazu.

Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>	<u>Veränderungen</u>	
	T€	T€	T€	%
Aufwendungen				
Bewirtschaftungstätigkeit				
Betriebskosten	807	657	150	22,8
Instandhaltungen	638	448	190	42,4
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28	9	19	>100
Personalaufwand	22	19	3	15,8
Abschreibungen	222	228	-6	-2,6
Verwaltungskosten (sonstige betriebliche Aufwendungen)	240	223	17	7,6
Zinsaufwendungen	72	53	19	38,5
	<u>2.029</u>	<u>1.637</u>	392	24,0

Die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten ist für die Ergebnisentwicklung nur insoweit relevant, als es sich um nicht umlagefähige Beträge handelt.

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	<u>2 0 2 4</u>	<u>2 0 2 3</u>
	T€	T€
<u>Neutrale Erträge</u>		
Auflösung/Verbrauch von Rückstellungen	5	0
Erträge aus wertberichtigten Forderungen	1	4
Auflösung Altschuldenhilfe	<u>82</u>	<u>87</u>
	<u>88</u>	<u>91</u>
<u>Neutrale Aufwendungen</u>		
Zuführung zu Wertberichtigungen/Abschreibungen	<u>-10</u>	<u>-15</u>
	<u>-10</u>	<u>-15</u>
<u>Neutrales Ergebnis</u>	<u>78</u>	<u>76</u>

Das neutrale Ergebnis wird im Wesentlichen geprägt durch die Auflösung der Altschuldenhilfe.

Nach den Erfolgsplänen rechnet die Gesellschaft in den folgenden Geschäftsjahren mit nachstehenden Jahresergebnissen:

	<u>T€</u>
2025	159
2026	294
2027	405
2028	207

Die Realisierung der geplanten Ergebnisse wird wesentlich von einer weiterhin stabil bleibenden Vermietungssituation und den Aufwendungen für notwendige Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen abhängen.

#### **4. Wirtschaftsplanung**

- 34 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2024 eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der EigVO erstellt. Die Gesellschafterversammlung hat am 16. Dezember 2024 die Wirtschaftsplanung für 2025 sowie die mittelfristige Planung bis 2028 beschlossen. Der Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) ist in der Anlage VI dargestellt.

## **E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES**

### **I. FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTS-GRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)**

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

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

### **II. FESTSTELLUNGEN ZU SONSTIGEN ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES**

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

Im Berichtsjahr wurden Käufe von bebauten Grundstücken in Höhe von insgesamt T€ 1.500 vorgenommen. Konkret wurden zwei Gebäude von der Volkssolidarität, Schwerin/Nordwestmecklenburg e.V. zu einem Kaufpreis von Mio. € 1,5 erworben. Die Erwerbsvorgänge erfolgten auf Grundlage des Beschlusses der gemeinsamen Aufsichtsratssitzung und Gesellschafterversammlung vom 4. Dezember 2023.

Im Rahmen der Prüfung konnten keine ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere Verkaufspreise festgestellt werden. Die vor dem Kauf durchgeführte interne Wirtschaftlichkeitsberechnung führte zu einem positiven Wert.

## **F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN**

### **I. SACHVERHALTE MIT EINIGEM GEWICHT**

37 Wir verweisen auf Tz 36.

### **II. ÜBERSCHULDUNG UND DROHENDE ZAHLUNGSUNFÄHIGKEIT**

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

### **III. BEREICHSRECHNUNGEN**

39 Spartenbilanzen bzw. -rechnungen werden durch die Gesellschaft nicht erstellt, da nur ein Geschäftsfeld betrieben wird.

### **IV. BÜRGSCHAFT, GARANTIE UND SONSTIGE GEWÄHRLEISTUNGEN**

40 Zum Stichtag bestanden Grundpfandrechte gegenüber der Stadt Schönberg in Höhe von T€ 31,1. Weitere Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen des Gesellschafters sind uns nicht bekannt.

### **V. EIGENKAPITAL**

41 Im Berichtsjahr erfolgten keine Gewinnausschüttungen an die Gesellschafter. Das Eigenkapital der Gesellschaft erhöhte sich um den Jahresüberschuss in Höhe von T€ 264.

### **VI. DARLEHENSÜBERSICHT**

42 Hinsichtlich der Darlehensübersicht, die auch Angaben zur Besicherung enthält, wird diese zusammen mit dem elektronischen Prüfbericht an den LRH M-V übermittelt.

### **VII. DERIVATIVE GESCHÄFTE**

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

### **VIII. BEIHILFEN**

44 Uns liegen keine Erkenntnisse über Risiken vor, die nach IDW PS 700 Auswirkungen auf den Jahresabschluss und den Lagebericht hätten.

### **IX. VERGABERECHT UND AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN**

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

### **X. BETRIEBSFÜHRUNGS- UND GESCHÄFTSBESORGUNGSVERTRÄGE**

- 46 Während des Berichtsjahres und zum Stichtag bestand ein Geschäftsbesor-gungsvertrag mit der GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH (GIB GmbH). Seit dem 1. Januar 2009 hat die Geschäftsbesorgerin die Erledigung sämtlicher Geschäfte, die der gewöhnliche Betrieb der Gesellschaft mit sich bringt, übernommen.

### **XI. ERKLÄRUNGEN DER MITGLIEDER DES AUFSICHTSORGANS ZU GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN MIT DER PRÜFUNGS-PFLICHTIGEN EINRICHTUNG**

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

### **XII. ORDNUNGSGEMÄÑE BEKANNTMACHUNG NACH § 14 Abs. 5 KPG M-V**

- 48 Die ordnungsgemäÑe Bekanntmachung nach § 14 Abs. 5 KPG M-V erfolgte mit Datum vom 4. Februar 2025 im elektronischen Bundesanzeiger.

### **XIII. BRANCHENSPEZIFISCHE FESTSTELLUNGEN**

- 49 Die Aussagen der Geschäftsführung zur langfristigen Unternehmensentwicklung sind im Lagebericht plausibel dargestellt.

Über die dargestellten Sachverhalte hinaus haben sich keine berichtspflichtigen Feststellungen ergeben.

## **G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS**

50 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 23. Juli 2025 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

### **„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

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

#### **Prüfungsurteile**

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

### Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel 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 und § 14 Abs. 2 KPG M-V**

#### Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

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

#### Verantwortung der 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: Berichtserstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

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

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

Rostock, den 23. Juli 2025

DOMUS Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Niederlassung Rostock

  
Christmann  
Wirtschaftsprüfer

  
Singer  
Wirtschaftsprüfer



# **Jahresabschluss**

**zum 31.12.2024**

**Grundstücksgesellschaft**

**Stadt Schönberg mbH**

**(GGS)**

## **Inhaltsverzeichnis:**

- Bilanz zum 31.12.2024
- Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2024
- Anhang zum 31.12.2024
- Entwicklung des Anlagevermögens 2024
- Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

## Anlage I

## Seite 1

Bilanz zum 31. Dezember 2024

der Firma

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

Aktivseite					Passivseite				
		Vorjahr					Vorjahr		
		€	€	€			€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>					<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	8.560.255,40		7.087.878,44		25.600,00				
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	<u>29.663,22</u>	8.589.918,62	<u>29.663,22</u>	7.117.541,66	1.679.851,48				
					<b>II. Kapitalrücklage</b>				
					12.782,30				
					12.782,30				
					3.296.051,57				
					264.254,18				
					5.704.661,87				
					<u>426.122,34</u>				
					5.440.407,69				
<b>B. Umlaufvermögen</b>					<b>B. Sonderposten für Investitionszulage</b>				
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>									
1. unfertige Leistungen	837.224,54	837.224,54	671.635,26	671.635,26	162.593,13				
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					166.987,54				
1. Forderungen aus Vermietung	7.835,06		6.772,55		166.987,54				
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>12.324,34</u>	20.159,40	<u>10.273,83</u>	17.046,38	60.160,00				
					60.500,00				
<b>III. Flüssige Mittel</b>					<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.125.747,18	1.929.335,31	1.929.335,31	<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
					3.352.598,19				
					2. Erhaltene Anzahlungen				
					773.943,79				
					3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
					a) Verbindlichkeiten aus Vermietung				
					4.588,39				
					b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen				
					80.573,55				
					69.760,63				
					4. Verbindlichkeiten ggü. Gesellschaftern				
					<u>414.581,98</u>				
					4.626.285,90				
					<u>468.136,37</u>				
					4.044.617,48				
					<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
					19.348,84				
					23.045,90				
					<u>10.573.049,74</u>				
					<u>9.735.558,61</u>				
nachrichtlich:					nachrichtlich:				
<b>Treuhandguthaben</b>					<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>				
					184.828,71				
					162.078,60				
					<u>184.828,71</u>				
					<u>162.078,60</u>				

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024  
der Firma  
**Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit		2.021.968,97	1.939.874,90
Sollmiete		1.369.318,98	1.295.636,87
Beko		667.462,36	654.612,33
Erlösschm.		14.812,37	10.374,30
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		165.589,28	10.192,18
3. Sonstige betriebliche Erträge		126.423,47	144.152,35
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		-1.473.625,11	-1.114.664,64
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>840.356,61</b>	<b>979.554,79</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-19.626,72		-17.201,60
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-1.964,04	-21.590,76	-1.372,24
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-222.252,79	-228.158,00
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-253.213,43	-241.478,11
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.840,22	8.625,23
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-71.649,82	-53.611,88
		0,00	0,00
<b>11. Ergebnis vor Steuern</b>		<b>284.490,03</b>	<b>446.358,19</b>
12. Sonstige Steuern		-20.235,85	-20.235,85
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>264.254,18</b>	<b>426.122,34</b>

## Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

### ANHANG zum Geschäftsjahr 2024

#### A. Allgemeine Angaben zum Unternehmen

Die	Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH,
mit Sitz in	Schönberg/Mecklenburg,
Geschäftsadresse	19205 Gadebusch, Steinstraße 18,
Mietercenter	19217 Rehna, Am Markt 16,
registriert beim	Amtsgericht Schwerin,
unter	HRB 3963

#### B. Allgemeine Angaben zu Inhalt und Gliederung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der diese ergänzenden Rechnungslegungsvorschriften für Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) vom 01.07.2023. Die Vorjahresgliederung wurde entsprechend angepasst.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 HGB, die Bilanzierung erfolgt gemäß § 8 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages nach den deutschen Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB in Form des Gesamtkostenverfahrens aufgestellt.

Die Buchführung erfolgte aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrages durch die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH mit dem wohnungswirtschaftlichen Buchführungsprogramm „Wodis Sigma“.

#### C. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es wurden keine Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vorgenommen.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs-/Herstellungskosten, ggf. vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, angesetzt. Verwaltungskosten und Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Für die Berechnung der Gebäudeabschreibungen wurde allgemein eine Nutzungsdauer von (höchstens) 80 Jahren zu Grunde gelegt, gerechnet ab Fertigstellung des Gebäudes. Bei neu angeschafften Gebäuden von 50 Jahren. Die Restnutzungsdauern der Gebäude liegen zwischen 20 und 50 Jahren.

Die zum 01.01.1994 übertragenen Gebäude wurden nach Ergebnissen von Wertgutachten abgeschrieben. In den Geschäftsjahren 2003 bis 2005 wurden Immobilienbewertungen auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens durchgeführt, die insgesamt zu außerplanmäßigen Abschreibungen von T€ 3.851,5 führten.

Bei den Außenanlagen wurde von einer Nutzungsdauer von 10 bis 30 Jahren ausgegangen.

Sofern im Geschäftsjahr Vermögensgegenstände zugehen, erfolgt die Abschreibung pro rata temporis.

Beim **Umlaufvermögen** werden unter der Position „unfertige Leistungen“ noch gegenüber den Mietern abzurechnende Betriebskosten ausgewiesen. Das Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennwert und erforderlichenfalls abzüglich Wertberichtigungen berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel sind zu Nennwerten aktiviert.

Der **Sonderposten für Investitionszulagen** wurde unverändert fortgeführt und wird in den folgenden Geschäftsjahren plangemäß aufgelöst.

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden in Höhe der voraussichtlichen Verpflichtungen bzw. Aufwendung gebildet. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilungen in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages. Dabei wurden alle erkennbaren Risiken berücksichtigt. Sie sind notwendig und ausreichend bemessen. Rückstellungen mit einer Laufzeit von unter einem Jahr werden nicht abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Gesellschaft besitzt keine Anteile an anderen Unternehmen.

## **D. Erläuterungen zur Bilanz**

### **Aktiva**

Die Entwicklung des **Anlagevermögens** ist aus dem in der Anlage 1 des Anhangs dargestellten Anlagenspiegel zu ersehen.

Im **Umlaufvermögen** sind unter der Position „unfertige Leistungen“ mit T€ 837,2 (Vorjahr T€ 671,6) die noch nicht gegenüber den Mietern abgerechneten Betriebskosten für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 dargestellt. Erforderliche Wertberichtigungen wurden in Abzug gebracht.

Unter den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** werden keine Forderungen und Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus Vermietung, Forderungen gegen Versorgungsunternehmen und Versicherungen sowie aus Steuern enthalten. Diese Forderungen sind grundsätzlich kurzfristig, d. h. die Laufzeiten liegen unter einem Jahr.

Der **Kassenbestand und die Guthaben bei den Kreditinstituten** von T€ 1.125,7 (Vorjahr: T€ 1.929,3) reduzierte sich um T€ 803,6.

Bei den von der Gesellschaft verwalteten Treuhandguthaben in Höhe von T€ 184,8 handelt es sich um Mietkautionen und Sparbücher der Mieter, die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft auf verzinslichen Treuhandkonten angelegt sind.

## Passiva

Das „Gezeichnete Kapital“ wurde laut Gesellschafterbeschluss vom 04.05.2017 um € 35,41 auf € 25.600,00 erhöht. Die Änderung wurde am 20.06.2017 im Handelsregister eingetragen.

Das ausgewiesene **Eigenkapital** ist um den Jahresüberschuss von T€ 264,2 gestiegen, beträgt T€ 5.704,6 (Vorjahr: T€ 5.440,4) und verringerte sich von 55,9 % auf 54,0 % der Bilanzsumme.

### Aufgliederung der sonstigen Rückstellungen:

	01.01.2024	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2024
	€	€	€	€	€
Aufbewahrungskosten	40.000,00	9.427,32	0,00	11.427,32	42.000,00
Abrechnungsdienst	5.000,00	1.753,15	3.246,85	2.000,00	2.000,00
Abschluss- und Prüfungskosten	14.800,00	13.243,87	1.556,13	15.400,00	15.400,00
Veröffentlichung / Hinterlegung	700,00	0,00	320,41	380,41	760,00
	<u>60.500,00</u>	<u>24.424,34</u>	<u>5.123,39</u>	<u>29.207,73</u>	<u>60.160,00</u>

Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel Anlage 2 des Anhangs.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind in voller Höhe durch bereits eingetragene Grundschulden von nominal T€ 5.286,5 (Valuta 31.12.2024: T€ 2.028,0) bzw. durch Ausfallbürgschaften des Gesellschafters von nominal T€ 3.896,2 (Valuta 31.12.2024: T€ 999,7) abgesichert (vgl. Anlage 2). Die kommunalaufsichtlichen Genehmigungen für die Bürgschaften liegen vor.

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

## E. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der anteiligen Ausbuchung der Verbindlichkeiten Altschuldenhilfe in Höhe von € 81.368,64 enthalten. Darüber hinaus erzielte die Gesellschaft weder außergewöhnliche Erträge noch hatte sie außergewöhnliche Aufwendungen.

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine periodenfremden Aufwendungen enthalten.

Die Höhe und die Zusammensetzung der Abschreibungen auf das Anlagevermögen sind aus dem Anlagenspiegel Anlage 1 zum Anhang ersichtlich.

## F. Sonstige Angaben

Über den Ausweis in der Bilanz hinaus bestehen keine weiteren Haftungsverhältnisse oder wesentliche finanzielle Verpflichtungen der Gesellschaft, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Bedeutung sind.

Die **latenten Steuern** betreffen Bewertungsunterschiede zwischen der Handels- und der Steuerbilanz per 31.12.2024, welche zukünftig ausgeglichen werden und eine aktive Steuerabgrenzung in Höhe von etwa T€ 55 begründen (Annahmen: Inanspruchnahme der erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG, Steuersatz 15,83 %). Die Gesellschaft verfügt zudem über ertragsteuerliche Verlustvorträge per 31.12.2024, welche nach den Planungsrechnungen der Gesellschaft in den Jahren 2025 bis 2029 teilweise zur Verrechnung kommen. Hierdurch wird eine weitere aktive Steuerabgrenzung begründet. Von der Aktivierung latenter Steuern wird abgesehen.

Die GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH verwaltet unsere Gesellschaft im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages seit 01.01.2009. Der Vertrag ist jährlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten zum Ende eines Kalenderjahres kündbar.

### Mitarbeiteranzahl

Neben der Geschäftsführerin beschäftigt die Gesellschaft eine geringfügige Mitarbeiterin.

### Organe

Die Geschäftsführerin Frau Heike Post, Volljuristin, Wittenförden ist als nebenberufliche Geschäftsführerin tätig. Sie ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Die Angabe gem. § 285 Nr. 9 a HGB beträgt T€ 13,0.

Prokura: Tino Kraft, Immobilienfachwirt

Dem Aufsichtsrat der Gesellschaft gehörten im Berichtsjahr an:

Vorsitzender:	Sebastian Busse	Kriminalbeamter	bis 07.07.2024
Vorsitzender:	Ronny Freitag	Wirtschaftsjurist	ab 08.07.2024
stellv. Vorsitzender:	Michael Heinze	Geschäftsführer	bis 12.03.2024 (verstorben)
stellv. Vorsitzender:	Felix Oeser	Dipl. Ingenieur	ab 08.07.2024
Schriftführer:	Felix Oeser	Dipl. Ingenieur	bis 07.07.2024
Schriftführerin:	Carolin Frank	Bachelor of Arts	ab 08.07.2024
stellv. Schriftführer:	Ronny Freitag	Wirtschaftsjurist	bis 07.07.2024
stellv. Schriftführer:	Clark Bruse	Kraftverkehrsmeister	ab 08.07.2024
weitere Aufsichtsratsmitglieder:			
	Jörn Stange	Finanzbeamter	bis 07.07.2024
	Daniel Schwabe	ltd. Angestellter	bis 07.07.2024
	Christian Zwiebelmann	ltd. Angestellter	bis 07.07.2024
	Michael Lange	Rentner	ab 08.07.2024
	Ronny Arnold	Großhandelskaufm.	ab 08.07.2024
	Jörg Burmeister	Dipl. Ingenieur	ab 08.07.2024

Die Bezüge des Aufsichtsrates für die Teilnahme an den Aufsichtsratssitzungen betragen T€ 0,3.

Der Abschlussprüfer erhält für die Prüfung des Jahresabschlusses 2024 T€ 9,4 (brutto). Da er keine sonstigen Bestätigungs- oder Bewertungsleistungen, Steuerberatungsleistungen oder sonstige Leistungen erbracht, sind auch keine weiteren Vergütungen erfolgt.

Wesentliche und marktunübliche Geschäfte mit nahestehenden Personen wurden nicht getätigt.

Nach dem Abschlussstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die gemäß § 285 Nr. 33 HGB berichtspflichtig wären.

### **Ergebnisverwendung**

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 05.06.2024 wurde der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von € 426.122,34 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von € 3.296.051,57 auf neue Rechnung vorgetragen und der Jahresabschluss des Vorjahres wurde festgestellt.

Die Geschäftsführung wird dem Aufsichtsrat und dem Gesellschafter vorschlagen, den Jahresüberschuss des Berichtsjahres als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorzutragen.

### **G. Nachtragsbericht**

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres 2024 eingetreten sind, waren nicht zu verzeichnen.

Gadebusch, 15.05.2025

  
Heike Post  
Geschäftsführerin

Entwicklung der Posten des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibungen					Buchwert 31.12.2024 €	Buchwert 31.12.2023 €
	Stand 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgang €	Umbuchungen €	Stand 31.12.2024 €	Stand 01.01.2024 €	Zuschreibung €	Zugänge €	auf Abgänge €	Stand 31.12.2024 €		
<b>Sachanlagen</b>												
Grundstücke mit Wohnbauten	17.595.708,92	1.694.629,75	0,00	0,00	19.290.338,67	10.507.830,48	0,00	222.252,79	0,00	10.730.083,27	8.560.255,40	7.087.878,44
Grund und Boden Gebäude Außenanlagen												
Grundstücke ohne Bauten	29.663,22	0,00	0,00	0,00	29.663,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	29.663,22	29.663,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>	<b>17.625.372,14</b>	<b>1.694.629,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.320.001,89</b>	<b>10.507.830,48</b>	<b>0,00</b>	<b>222.252,79</b>	<b>0,00</b>	<b>10.730.083,27</b>	<b>8.589.918,62</b>	<b>7.117.541,66</b>

## **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024**

### **Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH**

#### **1. Grundlagen des Unternehmens**

Die Gesellschaft über mit		verfügt unverändert nur in Schönberg (Mecklenburg) 343 vollsanierte eigene Wohn- und Geschäftseinheiten einer Wohnfläche von 18.474,73 m <sup>2</sup> , die sich wie folgt verteilt:
342	(312)	Wohnungen mit 18.449,95 m <sup>2</sup> (Vorjahr: 17.045,51 m <sup>2</sup> ) Wohnfläche
1	( 1)	Geschäftseinheit mit 24,78 m <sup>2</sup> Nutzfläche und
266	(266)	Stellplätzen im Freien
170	(170)	Garagen und
1	(1)	unbebautes Grundstück.

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr sind auf den Erwerb eines Grundstückes mit 2 Häusern in der Feldstr. 25 und 25 b zurückzuführen.

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

Unsere Wohnungen stellen wir einer breiten Schicht der Bevölkerung zur Verfügung. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Ziel ist es, die Nachfrage nach unseren Wohnungen stabil zu halten, die Mieterzufriedenheit zu erhöhen, die Mieteinnahmen stabil zu halten bzw. zu steigern und die Mietausfälle zu verringern.

#### **2. Wirtschaftsbericht**

##### **2.1. Rahmenbedingungen**

Die Rahmenbedingungen für unser Unternehmen sind sehr gut. In Schönberg gibt es alle Schulformen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. In unmittelbarer Nähe befinden sich große Gewerbegebiete, in denen sich diverse Firmen angesiedelt haben, die neue Arbeitsplätze geschaffen haben. Auch die unmittelbare Nähe zu Lübeck und die gute Autobahn-anbindung wirken sich auf die Wahl des Wohnortes und damit auf die Nachfrage nach unseren Wohnungen und auf die Vermietung stabilisierend aus.

Dem prognostizierten Gesamtbevölkerungsrückgang der im Jahr 2013 erstellten kleinräumigen Bevölkerungsprognose für den Landkreis Nordwestmecklenburg, der von rückläufigen Bevölkerungszahlen gerechnet auf einen Zeitraum von 15 Jahren von - 1,4 % - 4,8 % ausgeht, können wir uns unter der derzeit aktuellen Wohnungsnachfrage nicht anschließen. Während unsere Region laut der Berechnung Einwohner verlieren wird, wird die Stadt Schönberg als regionales Zentrum auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen

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

## 2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen unserer Gesellschaft sind die stabilen Umsatzerlöse aus Mieten, die bestandserhaltenden Investitionen für unsere Objekte, die Reduzierung der Zinsaufwendungen und die stabilen Jahresüberschüsse der zurückliegenden Jahre.

Das Geschäftsergebnis des Berichtsjahres hat sich im Vergleich zur Vorjahresprognose, bei der von einem Jahresüberschuss von T€ 132 ausgegangen worden ist, mit einem Jahresüberschuss von T€ 264 besser entwickelt. Das Ergebnis hat unsere Erwartungen übertroffen.

Die wesentlichen Abweichungen zu den Planzahlen sind im Wesentlichen auf geringere abrechenbare Betriebskosten, auf Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen, auf höhere sonstige betriebliche Erträge, auf geringere Instandhaltungskosten und auf geringere Abschreibungen zurückzuführen.

Die Mieten sind im Verhältnis zum Vorjahr von 6,01 €/m<sup>2</sup> auf 6,06 €/m<sup>2</sup> leicht gestiegen. Von unseren 343 Wohnungen standen zum Ende des Berichtsjahres 2 Wohnungen (Vorjahr: 1 Wohnung) leer, das entspricht einem Leerstand von 0,58 %. Die Fluktuation ist mit 11,08 % in etwa gleich hoch wie im Vorjahr (11,18 %).

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen sind gegenüber dem Vorjahr durch Übernahme von Bestandsdarlehen im Rahmen des Immobilienerwerbs (sog. Volkssolidarität) gestiegen.

Für die bauliche Instandhaltung des Hausbesitzes wurden im Berichtsjahr für aktivierungsfähige (T€ 75,1) und nicht aktivierungsfähige Maßnahmen, bereinigt um die Versicherungserträge T€ 631,6, mithin gesamt T€ 706,7 (Vorjahr: T€ 548,3) aufgewandt, das entspricht 38,25 €/m<sup>2</sup> Wfl. (Vorjahr: € 32,12 €/m<sup>2</sup> Wfl.) und liegt damit über dem empfohlenen Wert für Instandhaltungsaufwendungen.

Die eingeschlagene Investitionspolitik wurde im Berichtsjahr vollständig fortgesetzt. Bei unseren Investitionen in die Leerwohnungen wird besonders auf die Bestandspflege, -verbesserung und Mieterbindung geachtet. Die Attraktivität der Wohnungen konnte schon bei der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöht und so konnten im Rahmen der Neuvermietung höhere Grundmieten erzielt werden.

Zusätzlich konnten z. B. in der Lindenstr 1-6 die Trinkwasserleitungen erneuert sowie Treppenhäuser gestrichen werden.

Im Berichtsjahr wurden weitere Investitionen zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Erneuerung von vier Wärmeübergabestationen von T€ 216 getätigt.

Unsere 343 Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Insgesamt kann der Geschäftsverlauf unseres Wohnungsunternehmens im Berichtsjahr positiv beurteilt werden, da wir in den Bestand investiert, die Modernisierungen planmäßig durchgeführt und die Leerstände auf konstant niedrigem Niveau gehalten haben.

## 2.3. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

### a. Ertragslage

Die Gesellschaft schloss das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von € 264.254,18 (Vorjahr: € 426.122,34) ab.

Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung setzt sich im Vergleich zum Vorjahr aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

	lt. Gewinn- und Verlustrechnung		Verände- rungen T€
	T€/2024	T€/2023	
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung	2.022,0	1.939,9	82,1
Bestandsveränderungen	165,6	10,2	155,4
Sonstige betriebliche Erträge	126,4	144,2	-17,8
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	- 1.473,6	- 1.114,7	-358,9
<b>Rohergebnis</b>	<b>840,4</b>	<b>979,6</b>	<b>-139,2</b>
Personalaufwand	- 21,6	- 18,6	-3,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	- 222,3	- 228,2	5,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 253,2	- 241,5	-11,7
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12,8	8,6	4,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 71,6	- 53,6	-18,0
Ergebnis nach Steuern	284,5	446,3	-161,8
sonstige Steuern	- 20,2	- 20,2	0,0
<b>Jahresergebnis</b>	<b>264,3</b>	<b>426,1</b>	<b>-161,8</b>

Durch den Immobilienerwerb von 2 Objekten sind die Vorjahreszahlen nicht mit den Werten des Berichtsjahres vergleichbar.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich bei den Sollmieten hauptsächlich durch den Immobilienerwerb zweier Objekte und bei den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten erhöht.

Die Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen ist auf die Veränderungen der noch nicht abgerechneten Betriebskosten zurückzuführen.

Die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge ist im Wesentlichen auf geringeren Erträge aus Versicherungsentschädigungen zurückzuführen.

Die Abweichungen bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind maßgeblich auf die gestiegenen Beschaffungskosten für Gas wegen des Wegfalls der Gaspreisbremse zum 31.12.2023 sowie auf höhere Instandhaltungsausgaben zurückzuführen. Der Anteil der CO<sub>2</sub>-Abgabe, der auf die Gesellschaft entfällt, ist in Höhe von T€ 5,5 (Vorjahr: T€ 1,9) bei den nichtumlagefähigen Betriebskosten erfasst.

Die Erhöhung der Personalkosten ist im Wesentlichen auf die Anstellung einer geringfügig beschäftigten Mitarbeiterin zurückzuführen.

Die Forderungsverluste sind mit T€ 9,8 (Vorjahr: T€ 15,0) geringer als im Vorjahr ausgefallen.

Wertberichtigt werden nur die uneinbringlichen Mietforderungen gegenüber Mietern, mit denen das Mietverhältnis beendet worden ist und wenn ein entsprechender vollstreckbarer Titel vorliegt. Die Erträge auf ausgebuchte Forderungen betragen T€ 1,3 (Vorjahr: T€ 3,9).

Die Zinsdegression wirkt sich reduzierend auf die Zinsaufwendungen für die Kredite aus.

Die Ertragslage hat sich weiterhin stabilisiert. Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres reichten aus, die laufenden Kosten zu bezahlen und die planmäßigen Tilgungen der Kredite zu bedienen. In den folgenden Jahren werden alle freiwerdenden Gelder für notwendige Modernisierungsaufgaben verwendet.

## b. Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich auf die gruppenweise Zusammenfassung der Bilanzposten – nach ihren Fristigkeiten (Restlaufzeit) geordnet – in der Vermögens- und Kapitalstruktur wie folgt aus:

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>		<u>Veränd.</u>
	T€	%	T€	%	T€
<b>Aktiva</b>					
Sachanlagen					
Grundstücke mit und ohne Bauten	8.589,9	81,2	7.117,6	73,1	1.472,3
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	837,2	8,0	671,6	6,9	165,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	20,2	0,2	17,1	0,2	3,1
Kassenbestand und Guthaben Kreditinstitute	<u>1.125,7</u>	<u>10,6</u>	<u>1.929,3</u>	<u>19,8</u>	<u>-803,6</u>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b><u>10.573,0</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>9.735,6</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>837,4</u></b>
<b>Passiva</b>					
Eigenkapital					
Sonderposten f. Invest.-Zulage	<u>162,6</u>	<u>1,5</u>	<u>167,0</u>	<u>1,7</u>	<u>-4,4</u>
	5.867,3	55,5	5.607,4	57,6	259,9
Mittel- und langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten Kreditinstitute	2.848,2	26,9	2.292,9	23,5	555,3
Verbindlichk. ggü. Gesellschafter	332,8	3,2	386,7	4,0	-53,9
Rückstellungen	<u>41,9</u>	<u>0,4</u>	<u>40,0</u>	<u>0,4</u>	<u>1,9</u>
	3.222,9	30,5	2.719,6	27,9	503,3
Kurzfristiges Fremdkapital					
Rückstellungen	18,2	0,2	20,5	0,2	-2,3
Verbindlichkeiten	1.445,2	13,6	1.365,1	14,0	80,1
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>19,4</u>	<u>0,2</u>	<u>23,0</u>	<u>0,3</u>	<u>-3,6</u>
	1.482,8	14,0	1.408,6	14,5	74,2
<b>Gesamtkapital</b>	<b><u>10.573,0</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>9.735,6</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>837,4</u></b>

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 81,2 % der Bilanzsumme. Es ist durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es verminderte sich um die planmäßige Abschreibung von T€ 222,3 und es erhöhte sich um die Investitionen im Geschäftsjahr von T€ 1.694,6.

Die flüssigen Mittel reduzierten sich u.a. durch den Immobilienerwerb der Volkssolidarität von T€ 1.929,3 auf T€ 1.125,7.

Das Eigenkapital hat sich um den Jahresüberschuss von T€ 264,3 erhöht und beträgt T€ 5.704,7 (Vorjahr: T€ 5.440,4). Die Eigenkapitalquote reduzierte sich auf 54,0 % (Vorjahr: 55,9 %).

Das mittel- und langfristige Fremdkapital verminderte sich einerseits um die planmäßigen Tilgungen und erhöhte sich andererseits um die Kreditaufnahmen für den Immobilienerwerb der Objekte in der Feldstraße.

In der Position Passive Rechnungsabgrenzung sind die vorausbezahlten Mieten für Januar 2025 enthalten.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

### **c. Finanzlage**

Die Finanzlage unserer Gesellschaft ist geordnet. Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht erfüllt werden. Um dies dauerhaft sicherzustellen, wurden die Gesamtkreditverbindlichkeiten nach Zinsfestschreibungszeiträumen, Tilgungsenden, Zinshöhen, jährlichen Annuitäten, Besicherungen und der Verteilung der Kredite auf die Kreditinstitute aufgeteilt und erfasst.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der €-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

### **Kapitalstruktur**

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betragen T€ 71,6. Die Zinssätze für Fremdkapital liegen im geförderten Bereich zwischen 1,0 % und 2 % zuzüglich 0,5 % Verwaltungsaufwand, im freifinanzierten Bereich zwischen 1,2 % und 1,96 %. Die durchschnittliche Zinsbelastung für das Fremdkapital betrug im Geschäftsjahr 2,12 %. Der durchschnittliche Tilgungsanteil ist mit 16,83 % anzugeben.

Anschlussprolongationen stehen nur noch in 2028 in Höhe von T€ 117,5 und in 2030 in Höhe von T€ 145,9 an.

In 2024 sind Kredite für den Immobilienerwerb von Objekten in der Feldstraße von T€ 1.108,4 aufgenommen worden.

Unsere Gesellschaft hat durch die in den zurückliegenden Jahren eingeleiteten Kreditfinanzierungsmaßnahmen die Annuität dauerhaft senken können. Die Kapitaldienstquote liegt im Berichtsjahr bei 47,29 % (Vorjahr: 39,84 %).

Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs.

## Liquidität

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der zusammengesetzten Kapitalflussrechnung:

	Lfd. Jahr	Vorjahr
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	<u>482</u>	<u>649</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	394	1.213
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1695	-135
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>497</u>	<u>-512</u>
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	1.929	1.364
Finanzmittelbestand am 31.12. des Jahres	<u>1.126</u>	<u>1.929</u>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	<u>-803</u>	<u>565</u>

Die Kapitalflussrechnung erfolgt nach dem DRS 21.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr uneingeschränkt gegeben und wird auch zukünftig gewährleistet sein.

## 2.4. Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die Gesellschaft zieht für die interne Unternehmenssteuerung die nachfolgenden Kennzahlen heran.

	In	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	53,95	55,88	54,04
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m <sup>2</sup>	6,06	6,01	5,62
Fluktuation	%	11,08	11,18	10,22
Leerstand	WE	2	1	1
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,58	0,32	0,32
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> /Wfl.	38,25	32,12	30,02
Kapitaldienstquote	%	47,29	39,84	42,82
Forderungsverluste	%	0,4	0,6	-0,1

## 3. Chancen- und Risikobericht

### 3.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf der regelmäßigen Überprüfung aller wesentlichen Geschäftsvorfälle und der unterjährigen Berichterstattung. In die Berichte an den Gesellschafter und den Aufsichtsrat werden externe Beobachtungsbereiche, wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes, einbezogen. Die Indikatoren, die die Vermietung stören oder zur Mietminderung führen, werden analysiert. So können Veränderungen rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden.

Für den Standort Schönberg gehen wir wegen der vorhandenen Infrastruktur, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, der Ansiedlung von Firmen in den nahegelegenen Gewerbegebieten und der Nähe zu den alten Bundesländern, von einem sehr geringen Leerstandsrisiko aus. In den zurückliegenden Jahren lag die durchschnittliche Leerstandsquote in der Regel unter 1%. Es handelte sich um umzugsbedingten Leerstand.

Die Abgabe der Mieterselbstauskunft ermöglicht es uns, vor Mietvertragsabschluss die wirtschaftlichen Verhältnisse unserer zukünftigen Mieter zu prüfen und die geeigneten solventen Mieter auszuwählen.

Die regelmäßige Kontrolle der Entwicklung des Wohnungsmarktes durch monatliche Leerstandskontrollen sowie durch den Soll-Ist-Abgleich zwischen der Planung und den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben versetzt uns in die Lage, unsere Investitionen vermietungssteigernd zu steuern. Diese Analysen führen dazu, rechtzeitig Veränderungen zu erkennen und durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abzuwenden.

Außerdem haben wir im Berichtsjahr zwei Häuser mit insgesamt 30 barrierearmen Wohneinheiten gekauft. Zusätzlich wird durch einen externen Anbieter „Wohnen mit Service“ angeboten. Diese Portfolioerweiterung sichert, dass ältere Bürger, die nur noch mit fremder Hilfe in Mietwohnungen wohnen können, bei uns im Bestand Wohnungen finden.

Für die Bearbeitung des Forderungsmanagements und für die gesamte juristische Betreuung bis hin zur Durchführung von Räumungs- und Vollstreckungsverfahren und der Vertretung vor den Amtsgerichten steht uns eine Volljuristin für unsere Gesellschaft zur Verfügung. Zum 20. des Monats werden die Mietschulden geprüft, die Mieter werden gemahnt und erhalten bei Nichtzahlung zeitnah die Kündigung ihres Mietverhältnisses. Der Anteil der Forderungsverluste bezogen auf die Umsatzerlöse der letzten 5 Jahre lag bei 0,19 % der Mieterlöse. Die Ausfallrisiken für Mieten werden als sehr gering eingeschätzt.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Die aktuelle Zinsentwicklung auf relativ niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. Zinsänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Im Rahmen der Umsetzung unseres Risikomanagements wurden in den zurückliegenden Jahren entweder Kredite umgeschuldet, sondergetilgt oder Zinssätze bis zur vollständigen Tilgung der Kredite endverhandelt. Für 92,2 % aller unserer Kreditverbindlichkeiten bestehen keine Zinsänderungsrisiken mehr, außerdem steigt der Tilgungsanteil an.

Liquiditätsrisiken sind langfristig nicht erkennbar. Der Kapitaleinsatz ist bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar. Die Mieteinnahmen sind durch Mietverträge gesichert. Mietpreisänderungsrisiken bestehen derzeit nicht. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielbar sein werden. Unsere Grundmieten liegen zwischen 5,70 €/m<sup>2</sup> und 7,50 €/m<sup>2</sup>. Die Richtlinie für die „Leistungen der Unterkunft“ des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde letztmalig zum 01.08.2023 angepasst. Damit ist auch zukünftig gewährleistet, dass marktangemessene Mieten erzielbar sind.

Im Berichtsjahr konnten zwar alle geplanten Instandhaltungsaufgaben erledigt werden, aber insbesondere die allgemein gestiegenen Baukosten und die gestiegenen Kosten für Energieträger könnten dazu führen, dass bei gleich hohem Investitionsvolumen weniger Maßnahmen umgesetzt werden können. Es ist schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

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

Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

### **3.2. Chancen der künftigen Entwicklung**

In der Zukunft erwarten wir eine gleichbleibende Vermietungssituation, da die Situation der Wohnungswirtschaft eng mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, der regionalen Arbeitsmarktsituation und der Arbeitslosenquote, die seit Jahren rückläufig ist, verknüpft ist. Die Einkommenssituation in Schönberg hat sich verbessert. Die Transferhaushalte haben ab- und das verfügbare Einkommen zugenommen. Unsere Region Nordwestmecklenburg profitiert zusätzlich von der Nähe zu den alten Bundesländern. Unsere Mieter begründen die Wohnortsuche häufig mit dem Argument, dass sie in Schönberg die notwendige Infrastruktur vorfinden, gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu Lübeck wohnen und in den umliegenden Gewerbegebieten oder in Lübeck Arbeit gefunden haben.

Die bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich ändernden Bedingungen im Nachfrageverhalten der Mieter ist uns wichtig. Wir wollen junge Mieter binden und die vorhandenen Wohnungen den Bedürfnissen der zunehmend älter werdenden Bevölkerung anpassen, um den Mietern so lange wie möglich ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Dies erreichen wir dadurch, dass wir unseren Wohnungsbestand im Rahmen der Instandhaltung dem geänderten Nachfrageverhalten der Mieter anpassen und die Attraktivität der Wohnungen schon bei der Vorbereitung der Wohnungen zur Neuvermietung nachhaltig erhöhen. Zusätzlich ist Wohnungsneubau geplant. Wir werden dadurch weiterhin zufriedenstellende Vermietungsergebnisse und im Rahmen der Neuvermietung höhere Grundmieten erzielen können.

Unserer Gesellschaft stehen aufgrund der erfolgten Zinsanpassungen und der damit einhergehenden Annuitätenreduzierung ausreichende liquide Mittel zur Verfügung, um die geplanten wohnwertverbessernden Investitionen und Wohnungsneubauten vornehmen zu können.

Gemeinsam mit dem FernwärmeverSORGER wird ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben sukzessiv eine Klimaschutzstrategie erarbeitet. Der Anteil erneuerbarer Energie am Energiemix beträgt über 50% Bio-Erdgas. Die sich anschließende energetische Modernisierung verfolgt neben der Klimaneutralität auch das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Im Vorjahr hat die Sanierung der Fernwärmeübergabestationen begonnen, die in den Folgejahren fortgeführt werden wird.

Die angebotene zusätzliche Sprechstunde in Schönberg einmal in der Woche wird von den Mietern sehr gut angenommen und führt zu einer hohen Mieterzufriedenheit.

Zusammenfassend sind derzeit keine bestands- oder entwicklungsgefährdenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Gesellschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage führen können.

#### 4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit unserer Gesellschaft entwickelt sich trotz der Preissteigerungen, des Handwerker mangels und des Krieges in der Ukraine weiterhin positiv, derzeit sind keine bestehenden Risiken erkennbar. Aber unter Berücksichtigung des gegenwärtigen unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für die folgenden Geschäftsjahre mit Unsicherheiten verbunden. Die Klimaschutzgesetzgebung der Bundesregierung und die Kosten für Energieträger machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer möglichen negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Im vorliegenden langfristigen Wirtschaftsplan sind bereits die latenten Risiken, die in der allgemeinen wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region bestehen könnten, mit einbezogen. Die Aufwendungen und Erträge sind im Planungszeitraum auf der Grundlage der Vorjahreszahlen vorsichtig geplant worden. Hierzu nutzten wir eine Standardsoftware sowie ein auf einer Tabellenkalkulation basierendes Planungs- und Controllingtool zur monatlichen Analyse. Aufgrund der zeitnahen Daten des Rechnungswesens ist die Geschäftsführung stets über die aktuelle Lage informiert. Hieraus leitet sich eine hohe Zuverlässigkeit der kurzfristigen Planung ab. Langfristige Annahmen stützen sich auf langjährige Erfahrungswerte.

Die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens ist seit Jahren als sehr zufriedenstellend zu bewerten, da unsere Leerstände seit vielen Jahren auf einem Niveau von unter 1 % liegen und die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen anhält.

Unser Wohnungsunternehmen hat im Berichtsjahr zwei Gebäude von der Volkssolidarität mit insgesamt 30 Wohneinheiten erworben. Die Objekte liegen in unmittelbarer Nähe zu den Objekten unserer Gesellschaft und stellen eine Ergänzung unseres Gebäudeportfolios dar. Der Ankauf wird zum einen zu einer nachhaltigen Umsatzsteigerung führen, aber zum anderen auch zu deutlich erhöhten Ausgaben für anstehende Sanierungs- und Instandhaltungsausgaben in diese Häuser.

Die Planung beinhaltet diesen Immobilienerwerb. Die Ausgaben für laufende Instandhaltungen für den Planungszeitraum bis 2029 sind mit T€ 3.304 anzugeben. Damit werden jährlich durchschnittlich für laufende Instandhaltungen 35,77 €/m<sup>2</sup> Wfl. p.a. investiert.

Alle Investitionen haben das Ziel, die Wohnverhältnisse attraktiv zu gestalten und durch den Immobilienerwerb der Gebäude in der Feldstraße (betreutes Wohnen) hat die Gesellschaft Wohnraum für ältere Mieter im Portfolio. Die Betreuung der Mieter erfolgt durch eine Fremdfirma.

Der geplante Gesamtgewinn für den Zeitraum 2025 bis 2029 von T€ 1.266 wird die Eigenkapitalausstattung der Gesellschaft weiter verbessern.

Die geplante Veränderung des Finanzmittelfonds wird im Wesentlichen während des Planungszeitraumes negativ sein.

Der Kapitaleinsatz wird bei regelmäßigem Eingang der Mieten bedienbar sein.

Die Altanschießerbeiträge für Schmutzwasser sind vollständig ausgeglichen worden.

Zum Zeitpunkt der vollständigen Abschreibung des Wohnungsbestandes sind laut Tilgungsplan die Darlehensverbindlichkeiten getilgt.

Grundsätzlich lässt sich aus allen bekannten Daten ableiten, dass die Wohnungen der Gesellschaft nach dem Ende der Pandemie aufgrund der durchgeführten Sanierungen auch künftig nachgefragt werden. Wir gehen davon aus, dass auch künftig kostendeckende Mieten erzielt werden können. Die Gesellschaft kann somit solide weitergeführt werden. Sie wird in der Lage sein, ihren Zahlungsverpflichtungen mindestens während des Planungszeitraumes bis zum Jahr 2028 jederzeit nachzukommen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Gesellschaft positiv.

Gadebusch, den 15.05.2025



Post  
Geschäftsführerin

**Anlagen**  
**zum Jahresabschluss 2024 der GGS**

## **Inhaltsverzeichnis:**

- Erläuterung zu den einzelnen Posten des Jahresabschlusses 2023;
- rechtliche und steuerliche Verhältnisse der Gesellschaft,
- Soll- /Ist-Vergleich zum Wirtschaftsjahr 2024,
- Vergleich Finanzplanung – Bilanzveränderungen 2023
- Betriebliche Kennzahlen,
- Entwicklung der Kreditverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten,
- Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse;

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses**

**BILANZ zum 31.12.2024**

**Aktivseite**

**Anlagevermögen**

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

**Sachanlagen**

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**

	€	8.560.255,40
Vorjahr	€	7.087.878,44

Die Entwicklung im Geschäftsjahr 2024 sieht wie folgt aus:

	2024	2023
	€	€
<u>Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 1. Januar</u>	17.595.708,92	17.460.447,88
Zugänge	1.694.629,75	135.261,01
	<u>19.290.338,67</u>	<u>17.595.708,89</u>
<u>Abschreibungen</u>		
kumuliert zum 1. Januar	10.507.830,48	10.279.672,48
planmäßig	222.252,79	228.158,00
kumuliert zum 31. Dezember	<u>10.730.083,27</u>	<u>10.507.830,48</u>
<u>Buchwert 31. Dezember</u>	<u>8.560.255,40</u>	<u>7.087.878,44</u>

Die Abschreibungen erfolgten linear grundsätzlich entsprechend der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear ausgehend von einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von grundsätzlich 80 Jahren.

Außenanlagen/Stellplätze werden zwischen zehn und 30 Jahren abgeschrieben.

Die Zugänge betreffen den Immobilienwewerb in der Feldstraße 25a und b in Höhe von € 1.500.000,00 zuzüglich Nebenkosten.

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten**

	€	<u>29.663,22</u>
Vorjahr	€	29.663,22

**Umlaufvermögen**

**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**

**Unfertige Leistungen**

	€	<u>837.224,54</u>
Vorjahr	€	671.635,26

Es werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten des Jahres 2024 ausgewiesen.  
Diesen stehen erhaltene Anzahlungen von € 773.943,79 gegenüber.

**Forderungen aus Vermietung**

	€	<u>7.835,06</u>
Vorjahr	€	6.772,55

Die Forderungen aus der Vermietung betreffen Mieten sowie Nachzahlungen der Mieter aus Nebenkostenabrechnungen. Über die Forderungen aus Vermietung hat uns eine Saldenliste vorgelegen.

Wir haben uns anhand geeigneter Unterlagen von dem Bestand der Forderungen zum Stichtag überzeugt.

**Sonstige Vermögensgegenstände**

	€	<u>12.324,34</u>
Vorjahr	€	10.273,83

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Forderungen Finanzamt	<u>4.324,34</u>	<u>937,77</u>
Schadensersatzansprüche	<u>4.176,74</u>	<u>1.555,21</u>
Abrechnungsguthaben Ver- und Entsorger	<u>3.823,26</u>	<u>7.780,85</u>
	<u>12.324,34</u>	<u>10.273,83</u>

Das im Berichtsjahr ausgewiesene Abrechnungsguthaben Ver- und Entsorger betrifft die Abrechnung des Wasserverbrauchs mit dem Zweckverband Grevesmühlen.

<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>	€	<u>1.125.747,18</u>
	Vorjahr €	1.929.335,31

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben		
Kassenbestand	139,32	90,14
DKB Deutsche Kreditbank AG, Schwerin	106.924,40	494.472,26
Aareal Bank AG, Wiesbaden	117.710,61	674.055,07
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest, Wismar	50.062,87	63.455,43
DKB Deutsche Kreditbank AG, Schwerin (Festgelder)	<u>500.909,98</u>	<u>697.262,41</u>
	775.747,18	1.929.335,31
Bausparguthaben	<u>350.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u><u>1.125.747,18</u></u>	<u><u>1.929.335,31</u></u>

Der ausgewiesene Kassenbestand wurde durch eine Kassenabrechnung belegt.

Die Bankguthaben wurden uns durch Saldenbestätigungen bzw. Kontoauszüge der Kreditinstitute nachgewiesen.

<b>Treuhandguthaben</b>	€	<u>184.828,71</u>
	Vorjahr €	162.078,60

Ausgewiesen werden die getrennt vom Vermögen der Gesellschaft treuhänderisch verwalteten Bankkonten und Sparbücher bei Kreditinstituten für Mietkautionen eigener Mieter.

**P A S S I V A**

**Eigenkapital**

<b>Gezeichnetes Kapital</b>	€	<u>25.600,00</u>
Vorjahr	€	25.600,00

Ausgewiesen wird das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Gesellschaft.

<b>Kapitalrücklage</b>	€	<u>1.679.851,48</u>
Vorjahr	€	1.679.851,48

<b>Gewinnrücklagen</b>	€	<u>12.782,30</u>
Vorjahr	€	12.782,30

<b>Gewinnvortrag</b>	€	<u>3.722.173,91</u>
Vorjahr	€	3.296.051,57

Gemäß Gesellschafterbeschluss vom 4. Juni 2024 wurde der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von € 426.122,34 zusammen mit dem Gewinnvortrag in Höhe von € 3.296.051,57 auf neue Rechnung vorgetragen.

<b>Jahresüberschuss</b>	€	<u>264.254,18</u>
Vorjahr	€	426.122,34

<b>Sonderposten für Zuwendungen</b>	€	<u>162.593,13</u>
Vorjahr	€	166.987,54

Die Auflösung des Sonderpostens erfolgt über die planmäßigen Restnutzungsdauern der Vermögensgegenstände.

## Rückstellungen

### Sonstige Rückstellungen

	€	60.160,00
Vorjahr	€	60.500,00

### Zusammensetzung und Entwicklung:

	01.01.2024 €	Inanspruchnahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2024 €
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	40.000,00	9.427,32	0,00	11.427,32	42.000,00
Prüfungs- und Steuer- beratungskosten	14.800,00	13.243,87	1.556,13	15.400,00	15.400,00
Ausstehende Rechnungen	5.000,00	1.753,15	3.246,85	2.000,00	2.000,00
Veröffentlichungen	700,00	0,00	320,41	380,41	760,00
	<u>60.500,00</u>	<u>24.424,34</u>	<u>5.123,39</u>	<u>29.207,73</u>	<u>60.160,00</u>

Für die Erstellung der betrieblichen Steuererklärungen und Prüfungskosten wurden die zu erwartenden Kosten zurückgestellt.

## Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit und Besicherung der Verbindlichkeiten sind im Anhang (Verbindlichkeitspiegel) dargestellt (vgl. Anlage I).

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	€	3.352.598,19
Vorjahr	€	2.783.695,89

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Neuaufnahmen für den Immobilienerwerb von Objekten in der Feldstraße in Höhe von € 1.080.628,53 sowie planmäßigen Tilgungen in Höhe von € 496.345,33.

Eine Abgrenzung für den Kapitaldienst gab es im Berichtsjahr nicht (Vorjahr: € 15.380,89).

Der Nachweis der Verbindlichkeiten ist durch Saldenbestätigungen, Jahreskontoauszüge und Verträge belegt.

### Erhaltene Anzahlungen

	€	773.943,79
Vorjahr	€	721.758,97

Die erhaltenen Anzahlungen betreffen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskostenvorauszahlungen des Jahres 2024.

<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	€	<u>80.573,55</u>
Vorjahr	€	69.760,63

Die Kreditoren wurden durch eine Saldenliste nachgewiesen. Die Verbindlichkeiten betreffen noch nicht beglichene Rechnungen für Betriebs- und Verwaltungsaufwendungen sowie für Gewährleistungseinbehalte.

<b>Verbindlichkeiten aus Vermietung</b>	€	<u>4.588,39</u>
Vorjahr	€	1.265,62

<b>Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern</b>	€	<u>414.581,98</u>
Vorjahr	€	468.136,37

Die Gesellschafterin hat gemäß Bescheid des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern vom 20. Oktober 2021 eine Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft aus dem Kommunalen Entschuldungsfonds Mecklenburg-Vorpommern gemäß der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft Mecklenburg-Vorpommern in Höhe von € 200.000,00 erhalten und an die Gesellschaft zweckgebunden weitergeleitet. Gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft M-V wurde über den beantragten Betrag von € 515.884,24, der über den bewilligten Betrag von € 200.000,00 hinausgeht, nach Durchführung des Notifizierungsverfahrens der Europäischen Kommission zwischenzeitlich entschieden.

Im Vorjahr wurden € 515.884,24 (Änderungsbescheid vom 30. August) an die Gesellschafterin ausgezahlt und zweckgebunden an die Gesellschaft weitergeleitet.

Die Zuweisung in Höhe von insgesamt € 715.884,24 wurde und wird in Höhe der Tilgung der Altverbindlichkeiten aufgelöst. Im Berichtsjahr wurden € 81.368,64 aufgelöst.

Des Weiteren wurde ein Darlehen bei der Stadt Schönberg in Höhe von € 27.814,25 aufgenommen.

<b>Passiver Rechnungsabgrenzungsposten</b>	€	<u>19.348,84</u>
Vorjahr	€	23.045,90

Es handelt sich bei diesem Posten um die Abgrenzung bereits im Dezember vereinnehmter Mieten für das Folgejahr.

<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>	€	<u>184.828,71</u>
Vorjahr	€	162.078,60

**B. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit  
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

**Umsatzerlöse**

<b>Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit</b>	€	<u>2.021.968,97</u>
	Vorjahr €	1.939.874,90

**Zusammensetzung:**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
<b>Sollmieten</b>		
Sollmieten für Wohnungen	1.303.252,14	1.232.341,80
Sollmieten für Garagen und Stellplätze	35.693,24	34.172,50
Erlösschmälerungen	<u>-14.812,37</u>	<u>-10.374,30</u>
	1.324.133,01	1.256.140,00
<b>Umlagen</b>		
Umlagen für Betriebskosten	667.462,36	654.612,33
<b>Pachterlöse</b>	<u>30.373,60</u>	<u>29.122,57</u>
	<u>2.021.968,97</u>	<u>1.939.874,90</u>

Der Anstieg der Sollmieten für Wohnraum resultiert im Wesentlichen durch den Immobilienwerb zweier Objekte.

<b>Bestandsveränderungen</b>	€	<u>165.589,28</u>
	Vorjahr €	10.192,18

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

<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	€	<u>126.423,47</u>
	Vorjahr €	149.222,02

Zusammensetzung:

	2024	2023
	€	€
Auflösung der Altschuldenhilfe	81.368,65	86.541,90
Entschädigung Bagatellschäden und unterlassene Schönheitsreparaturen	16.580,60	9.657,93
Skontoerträge	7.432,13	5.069,67
Versicherungsentschädigungen	6.634,14	35.445,79
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	5.123,39	260,02
Auflösung des Sonderpostens Investitionszulage	4.394,41	4.394,41
Kostenerstattungen	1.921,05	3.067,56
Erträge aus ausgebuchten Forderungen	1.289,47	3.946,08
Übrige	1.679,63	838,66
	<u>126.423,47</u>	<u>149.222,02</u>

Zur Ausbuchung der Verbindlichkeit Altschuldenhilfe verweisen wir auf unsere Ausführungen beim Posten "Sonstige Passiva".

<b>Aufwendungen für Hausbewirtschaftung</b>	€	<u>1.473.625,11</u>
	Vorjahr €	1.114.664,64
	2024	2023
	€	€
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		
Betriebs- und Heizkosten	806.884,39	656.865,33
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	638.245,69	448.485,93
	1.445.130,08	1.105.351,26
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	28.495,03	9.313,38
	<u>1.473.625,11</u>	<u>1.114.664,64</u>

Die Erhöhung bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind maßgeblich auf die gestiegenen Beschaffungskosten für Gas wegen des Wegfalls der Gaspreisbremse zum 31. Dezember 2023 sowie auf höhere Instandhaltungsausgaben zurückzuführen.

<b>Personalaufwand</b>	€	<u>21.590,76</u>
Vorjahr	€	18.573,84

<b>Löhne und Gehälter</b>	€	<u>19.626,72</u>
Vorjahr	€	17.201,60

Die Erhöhung der Personalkosten ist im Wesentlichen auf die Anstellung einer geringfügig beschäftigten Mitarbeiterin zurückzuführen.

<b>Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</b>	€	<u>1.964,04</u>
Vorjahr	€	1.372,24

<b>Abschreibungen</b>	€	<u>222.252,79</u>
Vorjahr	€	228.158,00

Die Abschreibungen beinhalten planmäßige Abschreibungen.

<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	€	253.213,43
	Vorjahr €	241.478,11

Zusammensetzung:

	2024 €	2023 €
Sächliche Aufwendungen		
Kosten der Geschäftsbesorgung	187.009,38	171.120,84
Prüfungs- und Beratungskosten	15.780,41	16.592,02
Aufbewahrungskosten	11.427,32	7.504,44
Forderungsverluste	9.834,35	14.975,36
Unternehmenswerbung	8.758,54	5.143,70
Rechtsberatungskosten	6.607,38	6.033,96
Sonstige Aufwendungen der Verwaltung	4.120,90	9.685,71
Übrige	2.402,01	3.772,62
Kosten des Zahlungsverkehrs	2.324,09	2.240,21
Beiträge	2.047,84	1.907,67
Sachversicherungen	1.654,31	1.417,88
Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften und Bücher	739,40	664,80
Aufsichtsratsvergütungen	300,00	330,00
Kosten der Mitglieder-/Gesellschafter- versammlung	207,50	88,90
	<u>253.213,43</u>	<u>241.478,11</u>

<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	€	12.840,22
	Vorjahr €	3.555,56

<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	€	71.649,82
	Vorjahr €	53.611,88

	2024 €	2023 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel		
Modernisierungskredite	43.084,45	43.379,95
Altkredite	8.520,39	10.231,93
	<u>51.604,84</u>	<u>53.611,88</u>
Sonstige		
Geldbeschaffungskosten	20.044,98	0,00
	<u>71.649,82</u>	<u>53.611,88</u>

<b>Ergebnis nach Steuern</b>	€	<u>284.490,03</u>
Vorjahr €		446.358,19

<b>Sonstige Steuern</b>	€	<u>20.235,85</u>
Vorjahr €		20.235,85

Es handelt sich um umlagefähige Grundsteuern.

<b>Jahresüberschuss</b>	€	<u>264.254,18</u>
Vorjahr €		426.122,34

## Rechtliche, wirtschaftliche und steuerliche Verhältnisse

### 1. Rechtliche Verhältnisse

**Firma:** Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH

**Sitz:** Schönberg/Mecklenburg

**Postanschrift:** Steinstraße 18  
19205 Gadebusch

**Gesellschaftsvertrag:** Es gilt die Fassung des Gesellschaftsvertrages vom  
21. Oktober 1996 mit seinen letzten Änderungen laut  
Gesellschafterbeschluss vom 4. Mai 2017.

**Rechtsform:** Gesellschaft mit beschränkter Haftung

**Handelsregister:** Die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH ist  
im Amtsgericht Schwerin unter der Nr. HRB 3963  
eingetragen.

#### **Gegenstand der Gesellschaft:**

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbau- rechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

#### **Erlaubnisse/Zulassungen:**

Eine Gewerbeerlaubnis nach § 34c GewO liegt vor. Die Gesellschaft führte im Berichtsjahr keine Tätigkeiten aus, die der Prüfungspflicht gemäß § 16 MaBV unterliegen.

#### **Gesellschafter:**

Stadt Schönberg

**Organe der Gesellschaft:**

Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung

**Geschäftsführung:**

Frau Heike Post, Schwerin

Sie ist aufgrund des § 8 des Gesellschaftsvertrages alleinvertretungsberechtigt, es liegt eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB vor.

**Aufsichtsrat:**

Laut § 9 des Gesellschaftsvertrages besteht der Aufsichtsrat aus mindestens sieben Mitgliedern. Dem Aufsichtsrat gehören zum Zeitpunkt der Prüfung sieben Mitglieder an.

Die Bestellung erfolgt durch die Gesellschafterversammlung. Die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder entspricht grundsätzlich der jeweiligen gesetzlich festgelegten Legislaturperiode für die Stadtvertreterversammlung zuzüglich des Zeitraumes bis zur nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung, die auf die Beendigung der Legislaturperiode folgt.

Vorsitzender des Aufsichtsrats war bis 8. Juli 2024 Herr Sebastian Busse. Im Jahr 2024 änderte sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrates. Am 8. Juli 2024 wurde ein neuer Aufsichtsrat gewählt. Herr Ronny Freitag übernahm den Vorsitz des Aufsichtsrates, Herr Felix Oeser den des Stellvertreters. Wegen der personellen weiteren Zusammensetzung des Aufsichtsrates wird auf die Angaben im Anhang verwiesen.

Eine Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat liegt vor.

Vom 1. Januar 2024 bis zum Prüfungsende 2025 haben vier gemeinsame Aufsichtsrats-sitzungen und Gesellschafterversammlungen stattgefunden, dabei wurden folgende wesentlichen Beschlüsse gefasst:

Gemeinsame Aufsichtsratssitzung und Gesellschafterversammlungen:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 16. April 2024:   | - Vorstellung und Diskussion zur Errichtung von Dachflächen - PVA auf den Dachflächen der Gebäude der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH |
| 4. Juni 2024:     | - Diskussion und Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2023  |
|                   | - Beschluss zur Bestellung eines neuen Wirtschaftsprüfers für die Prüfungsjahre 2024 bis 2028   |
|                   | - Änderung Beschluss Nr. 4/2023 - Kreditaufnahme für den Ankauf des Objektes Feldstraße 25a und 25b   |
| 9. Dezember 2024: | - Abberufung der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft durch den Gesellschafter  |
|                   | - Wahl neuer Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft durch den Gesellschafter  |
|                   | - Änderung des Gesellschaftsvertrages, Nachhaltigkeitsberichterstattung/nichtfinanzielle Erklärung  |

27. Januar 2025:
- Beschluss Änderung und Ergänzung des Geschäftsbesorgungsvertrages zum 1. Januar 2025
  - Diskussion und Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2025 und des fünfjährigen Finanzplanes
  - Änderung des Gesellschaftsvertrages

**Wirtschaftsjahr:**

Wirtschaftsjahr ist das Kalenderjahr.

**Stammkapital:**

Das Stammkapital beträgt € 25.600,00.

**Vorjahresabschlüsse:**

Der Jahresabschluss 2023 wurde am 4. Juni 2024 vom Gesellschafter festgestellt.

**Offenlegung:**

Der Jahresabschluss 2023 wurde am 4. Februar 2025 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

**2. Wirtschaftliche Verhältnisse**

Eigener Hausbesitz

Die eigenen Objekte stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31. Dezember 2024		31. Dezember 2023	
	Anzahl	Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche
Wohn- und Gewerbeeinheiten				
- Wohnungen	342	18.450	312	17.045
- Gewerbliche einheiten	1	25	1	25
	<u>343</u>	<u>18.475</u>	<u>313</u>	<u>17.070</u>
Übriger Bestand				
- Garagen/Stellplätze	<u>436</u>		<u>436</u>	

Darüber hinaus besitzt die Gesellschaft ein unbebautes Grundstück. Alle Wohn- und Geschäftseinheiten sind vollsaniert.

Hausbesitz Dritter

Die Gesellschaft verwaltet keinen fremden Grundbesitz.

### **3. Steuerliche Verhältnisse**

Die Gesellschaft wird beim Finanzamt Schwerin unter der Steuernummer 090/125/00251 geführt.

Das Unternehmen unterliegt aufgrund seiner Rechtsform und Tätigkeit der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.

Die Steuererklärungen sind bis zum Jahr 2023 beim Finanzamt eingereicht und bis zum Jahr 2022 veranlagt.

Es wird die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG in Anspruch genommen.

## Vergleich Wirtschaftspläne (Erfolgsplan/Finanzrechnung)

### Erfolgsplan 2024

	Plan	Ist	Abwei- chung
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse	2.037	2.022	-15
Bestandsveränderungen	55	166	111
Sonstige betriebliche Erträge	112	126	14
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-1.481	-1.474	7
<b>Rohergebnis</b>	<b>723</b>	<b>840</b>	<b>117</b>
Personalaufwand	-20	-22	-2
Abschreibungen	-252	-222	30
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-244	-253	-9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3	13	10
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-57	-72	-15
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>153</b>	<b>284</b>	<b>131</b>
Sonstige Steuern	-21	-20	1
<b>Jahresergebnis</b>	<b>132</b>	<b>264</b>	<b>132</b>

**Finanzrechnung 2024**

	Plan	Ist	Abwei- chung
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Periodenergebnis	132	264	132
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	252	222	-30
Zunahme/Abnahme des Sonderpostens	-5	-4	1
Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-57	-169	-112
Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	-61	-19	42
Zinsaufwendungen/Zinserträge	<u>57</u>	<u>59</u>	2
<b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<u>318</u>	<u>353</u>	35
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlage- vermögen	<u>-1.642</u>	<u>-1.695</u>	-53
<b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit</b>	<u>-1.642</u>	<u>-1.695</u>	-53
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-517	-511	6
Gezahlte Zinsen	-57	-58	-1
Aufnahme von Darlehen	<u>1.101</u>	<u>1.108</u>	7
<b>Mittelzu-/Mittelabfluss aus der Finanzierungs- tätigkeit</b>	<u>527</u>	<u>539</u>	12
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittel- bestandes	-797	-803	-6
Finanzmittelbestand am Anfang der Periode	<u>1.979</u>	<u>1.929</u>	-50
<b>Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>	<u><u>1.182</u></u>	<u><u>1.126</u></u>	-56

## Betriebliche Kennzahlen

	<b>Kennzahlen</b>	<b>in</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1</b>	<b>Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität</b>					
1.1	Eigenkapitalquote	%	54,0	55,9	54,0	50,5
1.2	Eigenkapitalrentabilität	%	4,3	7,8	4,6	10,5
1.3	Gesamtkapitalrentabilität	%	3,2	4,9	3,2	6,0
1.4	Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in T€	T€	-216,0	701,0	-64,3	397,8
1.5	Liquiditätsgrad 3. Grades	%	137,2	185,8	161,1	164,1
1.6	Dynamischer Verschuldungsgrad		7,0	4,3	7,1	5,1
	<b>Kennzahlen</b>	<b>in</b>				
<b>2</b>	<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>					
2.1	Jährliche Nettokaltmiete (gesamt ) in T€	€	1.303	1.232	1.151	1.117
2.2	Durchschnittliche Wohnungsmiete je m²	€/m²	6,1	6,0	5,6	5,5
2.3	Fluktuationsrate	%	11,1	11,2	10,2	7,4
2.4	Leerstandsquote	%	0,6	0,3	0,3	0,3
2.5	Instandhaltungskosten je m²	€	38,3	32,1	30,0	14,3
2.6	Kapitaldienstquote	%	47,3	39,8	42,8	45,7

## Anlage VIII

### Übersicht zur Kreditentwicklung gegenüber Kreditinstituten

	<u>Stand</u> <u>01.01.2024</u>	<u>Zugänge</u>	<u>Tilgungen</u>	<u>Stand</u> <u>31.12.2024</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Deutsche Kreditbank AG	1.527,9	0,00	257,2	1.270,7
Landesförderinstitut	25,3	843,4	11,6	857,1
Sparkasse Mecklenburg- Nordwest	882,2	237,1	153,3	966,0
Deutsche Pfandbrief- bank AG	<u>332,9</u>	<u>0,0</u>	<u>74,3</u>	<u>258,6</u>
Summe Darlehen Kreditinstitute	<u>2.768,3</u>	<u>1.080,5</u>	<u>496,4</u>	<u>3.352,4</u>

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

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

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

Die Gesellschaft besteht aus den Organen:

- Geschäftsführung
- Gesellschafterversammlung
- Aufsichtsrat

Es gibt eine Geschäftsordnung des Aufsichtsrats und eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung, in der die grundlegenden Aufgaben und Befugnisse geregelt sind. Die Regelungen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens.

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

Im Geschäftsjahr haben drei gemeinsame Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen stattgefunden. Die Protokolle haben wir eingesehen.

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

Die Geschäftsführerin ist auskunftsgemäß in keinem Aufsichtsrat oder anderen Kontrollgremien im Sinne des § 125 Abs. 1 Satz 5 AktG tätig.

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

Die Vergütung der Geschäftsleitung und die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrates werden im Anhang als Gesamtbetrag ausgewiesen.

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

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

Die Gesellschaft hat mit der GIB - Gadebuscher Immobilienbetreuungsgesellschaft mbH (GIB GmbH) einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Ab dem 1. Januar 2009 hat die Geschäftsbesorgerin die Erledigung sämtlicher Geschäfte, die der gewöhnliche Betrieb der Gesellschaft mit sich bringt, übernommen.

Ein Organisationsplan der GIB GmbH ist vorhanden, der den Bedürfnissen dieses Unternehmens entspricht. Gemäß den Ausführungen im Prüfungsbericht der GIB GmbH zur Jahresabschlussprüfung erscheint die betriebliche Organisation der Gesellschaft sachgerecht.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine Abweichungen von den organisatorischen Regelungen festgestellt.

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

Die Gesellschaft beschäftigt neben der nebenberuflichen Geschäftsführerin eine geringfügig beschäftigte Person. In den Anstellungsverträgen der Geschäftsbesorgerin sind gemäß den Ausführungen im Prüfungsbericht zur Jahresabschlussprüfung der GIB GmbH Vereinbarungen zur Korruptionsprävention enthalten.

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

Für die Mitarbeiter der GIB GmbH existieren Stellenbeschreibungen, in denen der Arbeitsinhalt, Vertretungsregelungen, Arbeitsbereichsabgrenzungen, Verantwortung und die hierarchische Einordnung geregelt sind. Ferner beinhalten diese Stellenbeschreibungen einen allgemeinen Verhaltenskodex.

Darüber hinaus finden monatliche Besprechungen statt, in denen für konkrete Einzelfälle Arbeitsanweisungen erteilt werden. Diese Besprechungen werden protokolliert.

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte, dass nicht nach diesen Regelungen verfahren wurde.

Für Entscheidungsprozesse, die eine wesentliche Auswirkung auf die Gesellschaft haben, ist die Zustimmung des Aufsichtsrats notwendig.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Zustimmung nicht eingeholt wurde.

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

Eine ordnungsgemäße Dokumentation der Grundstücksverträge liegt vor.

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

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

Das Planungswesen entspricht hinsichtlich Art und Umfang der durchgeführten Planungen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Planabweichungen werden monatlich systematisch von der Geschäftsführung untersucht.

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

Das Rechnungswesen der Geschäftsbesorgerin ist zweckmäßig organisiert und entsprechend dem Betriebsumfang gestaltet. Das Belegwesen ist geordnet.

Die Geschäftsvorfälle werden zeitnah und vollständig erfasst.

Das Rechnungswesen entspricht nach unseren Feststellungen der Größe und den Anforderungen der Gesellschaft.

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

Die Liquidität wird von der Geschäftsführung jederzeit überwacht. Das Finanzmanagement wird langfristig über die Aufstellung des Wirtschaftsplanes und über den fünfjährigen Finanzplan gesteuert. Die Kreditüberwachung obliegt der Geschäftsführung.

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

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

Die Mietentgelte werden über ein automatisiertes Verfahren vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt. Die Einziehung erfolgt zum großen Teil über Lastschriftverfahren.

Hinsichtlich der Betriebskosten werden nach unseren Feststellungen angemessene Abschlagszahlungen eingefordert.

Bezüglich des Risikos von Mietrückständen wurde ein angemessenes Mahnverfahren implementiert. Basis des Mahnwesens ist die monatliche Mietrückstandsliste, die jeweils zum 20. des Monats erstellt und analysiert wird. Nach erfolglosen regulären Mahnverfahren wird die Juristin der GIB GmbH eingeschaltet, die sich um das gerichtliche Mahnverfahren und ggf. weitere Schritte kümmert.

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

Ein Controlling besteht insoweit, dass die erforderlichen Daten, wie z. B. Liquidität, Kapitaldienstquote und Leerstandsquoten, der Geschäftsführung regelmäßig und zeitnah zur Verfügung gestellt werden.

Diese Daten werden analysiert, um ggf. geeignete Maßnahmen ergreifen zu können. Insoweit entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens.

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

Die Gesellschaft ist an anderen Unternehmen nicht beteiligt.

#### **Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem**

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

Die Geschäftsführung hat potenzielle Bestandsrisiken identifiziert (Mietrückstände, Leerstandsquoten, Kapitaldienstfähigkeit). Hinsichtlich des Risikos von Mietrückständen holt die Gesellschaft bei der Neuvermietung Mieterselbstauskünfte ein. Die Gesellschaft arbeitet ferner mit Abtretungserklärungen der Mieter bezüglich ihrer Mietzuschüsse. Hinsichtlich von Mietrückständen wurde ein angemessenes Mahnverfahren implementiert.

Bezüglich der Sicherstellung der Kapitaldienstfähigkeit hat die Gesellschaft ein Kreditportfolio eingerichtet. Das Kreditportfolio dient der Steuerung und Überwachung der laufenden Tilgungsverpflichtungen, Prolongationserfordernisse, Zinszahlungen sowie der Planung zukünftiger Kapitaldienste.

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

Die implementierten Maßnahmen sind insbesondere in Hinblick auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Die Beachtung und Durchführung der Maßnahmen in der Unternehmenspraxis sind nach unseren Erkenntnissen sichergestellt.

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

Unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße entsprechen die Dokumentationen den Erfordernissen.

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

Wesentliche Veränderungen ergaben sich bei den Geschäftsprozessen und Funktionen nicht. Insoweit ergab sich kein Anpassungsbedarf.

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

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

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

Derartige Geschäfte sind uns nicht bekannt geworden.

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

Der Einsatz von Zinsderivaten ist uns nicht bekannt geworden.

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

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

Ein entsprechendes Instrumentarium besteht nicht, derartige Geschäfte werden nach unseren Feststellungen nicht getätigt.

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

Entsprechende Kontrollen bestehen nicht. Die Gesellschaft führt nach den uns vorgelegten Unterlagen derartige Derivatgeschäfte nicht durch.

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

Es bestehen keine Arbeitsanweisungen, da derartige Geschäfte nicht getätigt werden.

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

Entfällt mangels Ausführung entsprechender Geschäfte.

#### **Fragenkreis 6: Interne Revision**

- a) **Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende Interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?**

Eine Interne Revision als eigenständige Stelle besteht in Anbetracht der Größe der Gesellschaft nicht. Überwachungsaufgaben müssen von der Geschäftsführung oder von einem Beauftragten wahrgenommen werden.

- b) **Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Vergleiche Frage 6a).

- c) **Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentliche miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?**

Vergleiche Frage 6a).

- d) **Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Vergleiche Frage 6a).

- e) **Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Vergleiche Frage 6a).

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

Vergleiche Frage 6a).

**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?**

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

- 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)?**

Unsere Prüfung ergab keine Anhaltspunkte dafür, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Geschäfte ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Geschäfte getätigt bzw. getroffen worden sind.

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

Unsere Prüfung ergab keine Anhaltspunkte dafür, 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, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?**

Es werden angemessene Investitionsplanungen und Rentabilitätsberechnungen nebst Risikoprüfung vorgenommen und mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Für jede Liegenschaft besteht eine Objektbestandsdokumentation, die die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, deren Zeitpunkt und die zugrunde gelegten Sanierungsparameter (wie Dämmung, Verglasung oder Heizkessel) beinhaltet.

- 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)?**

Anhaltspunkte im Sinne der Fragestellung haben sich nicht ergeben.

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

Die Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen werden laufend von der Geschäftsführung überwacht. Ergeben sich bei der Durchführung der Investition wesentliche Abweichungen, werden diese von der Geschäftsführung untersucht.

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

Im Geschäftsjahr haben sich bei den abgeschlossenen Investitionen keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

**Fragenkreis 9: Vergaberegelungen**

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

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen die Vergaberichtlinien bekannt geworden.

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

Nach Auskunft der Gesellschaft werden grundsätzlich Vergleichsangebote eingeholt. Die Auftragsvergabe erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit.

**Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan**

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

Die Geschäftsführung hat in den Aufsichtsratssitzungen regelmäßig über die Geschäftslage berichtet und stellt ausreichende Unterlagen für betriebswirtschaftlich sinnvolle Entscheidungen zur Verfügung.

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

Die Berichte vermitteln einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

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

Nach Durchsicht der Protokolle zu den Aufsichtsratssitzungen kommen wir zu dem Ergebnis, dass über wesentliche Vorgänge im Berichtsjahr informiert wurde.

Bei unserer Prüfung haben wir keine Anhaltspunkte für ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen festgestellt.

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

Dem Überwachungsorgan war im Geschäftsjahr keine Berichterstattung auf ausdrücklichen Wunsch vorzulegen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Eine D&O-Versicherung besteht und hat eine Deckungssumme von T€ 250. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart.

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

Nach Auskunft der Geschäftsführung und der Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden zwischen der Gesellschaft und Aufsichtsratsmitgliedern keine geschäftlichen Beziehungen.

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

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

Nach unseren Feststellungen besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang.

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

Unsere Prüfung ergab diesbezüglich keine Feststellungen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

**Fragenkreis 12: Finanzierung**

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

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2024 beträgt 54,0 % (Vorjahr: 55,9 %). Zum Abschlussstichtag bestehen keine nennenswerten Investitionsverpflichtungen.

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

Die Gesellschaft gehört keinem Konzern an.

- 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?**

In 2024 gab es keine neuen Fördermittel.

**Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung**

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

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote (ohne Sonderposten) der Gesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 54,0 %. Damit ist die Gesellschaft angemessen mit Eigenkapital ausgestattet.

Finanzierungsprobleme werden nicht erwartet.

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

Der Jahresüberschuss soll gemäß Gewinnverwendungsvorschlag zur weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote im Unternehmen verbleiben.

**Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit wird eine weitere Unterteilung des Betriebsergebnisses nicht vorgenommen.

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

Das Jahresergebnis wurde nicht durch einmalige Vorgänge beeinflusst.

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

Grundsätzlich werden die Leistungsbeziehungen mit der Gesellschafterin zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

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

Bei der Gesellschaft fällt keine Konzessionsabgabe an.

**Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen**

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

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

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

Entfällt, vergleiche Frage 15a).

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

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

In 2024 wurde ein Jahresüberschuss erwirtschaftet.

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

Die Geschäftsführung hat bei Neuvermietungen unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen im Berichtsjahr die Grundmiete erhöht.

# Allgemeine Auftragsbedingungen

für

## Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

### 1. Geltungsbereich

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

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

### 2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

### 3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

### 4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

### 5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

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

### 6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

### 7. Mängelbeseitigung

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

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

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

### 8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

### 9. Haftung

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

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

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

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

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

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

#### 10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 12. Elektronische Kommunikation

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

#### 13. Vergütung

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

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

#### 14. Streitschlichtungen

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

#### 15. Anzuwendendes Recht

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

## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch

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

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Gadebusch, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

### Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 KPG M-V

#### Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

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

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

#### Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Rostock, den 23. Juli 2025

DOMUS Steuerberatungs-AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Niederlassung Rostock

  
Christmann  
Wirtschaftsprüfer

  
Singer  
Wirtschaftsprüfer



**Beschlussvorschlag**

**zur Gesellschafterversammlung  
der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH  
vertreten durch die Gadebuscher Immobilienbetreuungs-GmbH**

vorgelegt durch Herr Freitag (Aufsichtsratsvorsitzender)

Beschluss-Nr.: 3 /2025 GGS

zur Gesellschafterversammlung: 08.09.2025

Betreff:

Entlastung des Aufsichtsrates und der Geschäftsführerin der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, Frau Heike Post, für das Geschäftsjahr 2024.

Beschlussgegenstand:

Der Aufsichtsrat erklärt nach dem Ergebnis seiner abschließenden Prüfung, dass gegen den Jahresabschluss der Gesellschaft auf den 31.12.2024 keine Einwendungen zu erheben sind. Die Bilanz auf den 31.12.2024, die Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2024 sowie der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 werden ausdrücklich gebilligt.

Der Jahresabschluss auf den 31.12.2024 wird gemäß der Regelung im § 13 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages durch den Aufsichtsrat festgestellt.

Gewinnvortrag vom 31.12.2023	3.722.173,91 €
Jahresüberschuss vom 01.01. bis zum 31.12.2024	<u>264.254,18 €</u>
Gewinnvortrag auf das Folgejahr	3.986.428,09 €
	=====

Der Jahresüberschuss wird als Gewinnvortrag auf das Folgejahr vorgetragen.

Der Aufsichtsrat beschließt, dass der erzielte Gewinn nicht in den städtischen Haushalt transferiert wird.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführerin der Gesellschaft, Frau Heike Post, wird für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2024 Entlastung erteilt.

Abstimmungsergebnis zum Beschlussvorschlag

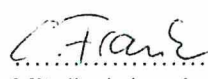
Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder (7):

davon anwesend: 6 <sup>geändert Petk</sup> Ja-Stimmen: 6 <sup>geändert Petk</sup>

Nein-Stimmen: / Stimmenthaltungen: /

Schönberg, 08.09.2025

  
.....  
Aufsichtsratsvorsitzender

  
.....  
Mitglied des Aufsichtsrates

## Abstimmungsergebnis

### der Gesellschafterversammlung der Grundstücksgesellschaft Stadt Schönberg mbH, vertreten durch die GIB Gadebuscher Immobilienbetreuungs-GmbH

zum Beschlussvorschlag-Nr. 3/2025 des Aufsichtsrats der GGS mbH

der Gesellschafterversammlung vom: 08.09.2025

#### Beratungsergebnis:

Die Gesellschafterversammlung hat den Vorschlag mit folgendem Abstimmungsergebnis zum Beschluss erhoben/~~abgelehnt~~.

Die Gesellschafterversammlung wird vertreten durch den Bürgermeister Herrn Götze, Stadt Schönberg.

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gesellschafterversammlung: 1

davon anwesend: 1

Ja-Stimmen: 1

Nein-Stimmen: —

Stimmenthaltungen: —

Schönberg, den 08.09.2025



\_\_\_\_\_  
Gesellschafterversammlung