

Prüfungsbericht

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31.12.2021 sowie des Lageberichts für 2021

Aufgrund kaufmännischer Rundungen sind geringe
Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
A Prüfungsauftrag	5
B Grundsätzliche Feststellungen zur Lage der Gesellschaft	6
C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	10
I. Gegenstand der Prüfung	10
II. Art und Umfang der Prüfung	11
D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Gesellschaft	14
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	14
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	14
2. Jahresabschluss	14
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	17
1. Vermögenslage	17
2. Finanzlage	19
3. Ertragslage	23
E Wirtschaftliche Tätigkeit	25
I. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes	25
II. Grundstücksgeschäfte	27
III. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen	31
IV. Betreuung	33
V. Feststellungen zu wesentlichen Beteiligungen	33
F Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach § 53 HGrG	34
G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	35
Anlagen	
1 Jahresabschluss zum 31.12.2021	
2 Lagebericht für 2021	
3 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses	

- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Kapitalflussrechnung
- 7 Erfolgsanalyse
- 8 Fragenkatalog zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG
- 9 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2017

A Prüfungsauftrag

1 Der Aufsichtsrat der

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham,

(im Folgenden kurz GNSG oder Gesellschaft genannt)

vertreten durch dessen Vorsitzenden, hat uns mit Schreiben vom 02.08.2021 aufgrund eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 23.06.2021 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 und des Lageberichts 2021 gemäß §§ 316 ff. HGB erteilt. Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen nach § 53 HGrG. Die Zustimmung des zuständigen Rechnungsprüfungsamts wurde eingeholt.

- 2 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Prüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 3 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach dem IDW-Prüfungsstandard PS 450 n. F. erstellt. Er richtet sich an die Gesellschaft.
- 4 Für die Durchführung der Prüfung und für die Berichterstattung gelten die §§ 157 und 158 NKomVG sowie die EigBetrVO vom 12.07.2018 (Nds. GVBl. 2018 S. 172). Dem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen, herausgegeben vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW), in der Fassung vom 01.01.2017 zugrunde. Diese Auftragsbedingungen gelten, soweit dies nach ihrem Inhalt in Frage kommen kann, auch im Verhältnis zu Dritten.

B Grundsätzliche Feststellungen zur Lage der Gesellschaft

- 5 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31.12.2021 und im Lagebericht für 2021.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (Going-Concern-Prämisse) aufgestellt. Dieser liegt eine Unternehmensplanung, gültig bis 2025, zugrunde, die vom Aufsichtsrat am 09.12.2020 behandelt wurde. Im Berichtsjahr 2021 hat die Gesellschaft damit begonnen, eine integrierte Wirtschafts- und Finanzplanung zu erstellen. Diese Planungsrechnung soll unter strategischen Gesichtspunkten mindestens einen 10-jährigen Planungszeitraum umfassen. Diese Planung für die Jahre 2022 bis 2031 wurde im ersten Quartal 2022 fertiggestellt und wird dem Aufsichtsrat in der nächsten Sitzung vorgestellt.

- 6 Auf folgende wesentliche Darstellungen der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:

Grundlagen des Unternehmens

Zu den Rahmenbedingungen der Geschäftstätigkeit erläutert die Geschäftsführung die Rolle der Gesellschaft als der bedeutendste Wohnraumanbieter am Standort Nordenham. Die Geschäftstätigkeit umfasst hiernach neben der Bestandsbewirtschaftung als Kerngeschäftsfeld auch das Betreuungs- und Bauträgergeschäft. Hierzu verwaltet die Gesellschaft zahlreiche Immobilien Dritter, erschließt neue Wohngebiete in der Stadt Nordenham und verkauft unbebaute und bebaute Grundstücke.

Wirtschaftsbericht

Für das Geschäftsjahr 2021 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 679 (Vorjahr T€ 856) ausgewiesen, der im Wesentlichen aufgrund der zeitlichen Verschiebung diverser Projekte unter dem geplanten Jahresergebnis von T€ 1.098 liegt. Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt T€ 1.767 gegenüber T€ 1.693 im Vorjahr. Der Jahresüberschuss entfällt überwiegend auf das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung und auf die Eigentumsverwaltung/Betreuung.

Die Ertragslage im Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung wurde wie in den Vorjahren von den umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Aufrechterhaltung der Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestands bestimmt. Die Mieterträge erhöhten sich aufgrund der vorgenommenen Mieterhöhung bei Bestandsobjekten. Die Fluktuationsquote verringerte sich auf 12,0 % (Vorjahr 12,6 %) und liegt unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren finanziellen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Bei einem absoluten Rückgang des Eigenkapitals um T€ 1 und gleichzeitig um T€ 1.394 gesunkenem Bilanzvolumen stieg die Eigenkapitalquote auf 38,1 % (Vorjahr 37,0 %).

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Im Rahmen der Prognoseberichterstattung geht die Geschäftsführung auf zukünftige Rahmenbedingungen und die Branchensituation, die zukünftige Ertrags- und Liquiditätsentwicklung sowie auf die künftige Geschäftstätigkeit und erwarteten Risiken ein.

Hierbei wird für 2022 ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 980 erwartet. Wesentliche wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotenziale werden für die Gesellschaft nicht gesehen.

Risiken sieht die Geschäftsführung im Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung als eher gering an, da aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet wird.

Chancen der weiteren Geschäftsentwicklung liegen insbesondere in einer weiteren zielgruppendifferenzierten Ausweitung des Wohnungsangebots und in der Ausschöpfung von Mietpotenzialen insbesondere im Rahmen von Neuvermietungen. Weitere Chancen werden im Neubau, dem Erwerb von Wohnungsbeständen sowie der Ausweitung des Bauträger- und Betreuungsgeschäfts gesehen.

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. So hat die Gesellschaft bereits angefangen, Objekte, die noch über einzelne Wohnungsthermen verfügten, sukzessive auf moderne Zentralheizungen umzustellen. Mit der systematischen Bestandsaufnahme sämtlicher Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen soll im laufenden Jahr begonnen werden. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es zu begegnen.

Die Geschäftsführung erläutert in der Analyse des Geschäftsverlaufs auf Basis nichtfinanzieller Leistungsindikatoren, dass die immobilienwirtschaftliche und soziale Kompetenz sowie die Einsatzbereitschaft der gesamten Belegschaft auch weiterhin eine hervorragende Basis für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben bilden.

Im Rahmen der Prognoseberichterstattung im Lagebericht und der Nachtragsberichterstattung im Anhang wird auf Risiken im Zusammenhang mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie hingewiesen. Die unbestimmte Dauer der Pandemie und die Unsicherheit hinsichtlich des Umfangs weiterer Maßnahmen zu Kontaktbeschränkungen machen es schwierig, die negativen Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig abzuschätzen.

Des Weiteren wird auf Risiken im Zusammenhang mit den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs hingewiesen, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht abschließend abgeschätzt werden können.

- 7 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

- 8 Damit ist die Darstellung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens ist ausreichend eingegangen worden. Die zugrunde gelegten Prognosen erscheinen plausibel.

C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

- 9 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrags sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.
- 10 Der Jahresabschluss und der Lagebericht wurden nach den deutschen Rechnungslegungsgrundsätzen aufgestellt. 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.
- 11 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 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.
- 12 Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 13 Zu den rechtlichen Verhältnissen verweisen wir auf Anlage 4 dieses Berichts.
- 14 Gemäß der Erweiterung des Prüfungsauftrags umfasst die Prüfung die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG. Hierzu verweisen wir auf Anlage 8 dieses Berichts.
- 15 Neben der Jahresabschlussprüfung haben wir auch die Prüfung nach § 16 MaBV vorgenommen. Das Prüfungsergebnis ist im Einzelnen in dem entsprechenden Prüfungsbericht dargestellt.

II. Art und Umfang der Prüfung

- 16 Die Prüfung haben wir in der Zeit vom 17.01.2022 bis 21.01.2022 (Vorprüfung) und vom 28.02.2022 bis 25.04.2022 (Hauptprüfung) in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Nordenham sowie im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichts erfolgte anschließend in unseren Geschäftsräumen in Hannover.
- 17 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung vom 25.04.2022 haben wir zu unseren Unterlagen genommen.
- 18 Der Prüfung nach § 53 HGrG liegt der IDW-Prüfungsstandard PS 720 „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ zugrunde.
- 19 Die Prüfung haben wir nach den deutschen Grundsätzen des wirtschaftsprüfenden Berufes unter Beachtung der Verlautbarungen und einschlägigen Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer vorgenommen.

Danach sind die Prüfungshandlungen vom Abschlussprüfer mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit mit hinreichender Sicherheit eine sachgerechte Beurteilung der Prüfungsgegenstände möglich wird.

- 20 Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes entsprechend den Prüfungsstandards des IDW zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfelds, auf Auskünften der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken (Kennzahlenanalysen) und auf einer vorläufigen Einschätzung des allgemeinen internen Kontrollsystems der Gesellschaft. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.

- 21 Anschließend wurden unter Berücksichtigung von Risikoaspekten in für die Abschlussprüfung relevanten Prüffeldern Aufbauprüfungen zur Beurteilung der Angemessenheit der von der Gesellschaft implementierten internen Kontrollmaßnahmen durchgeführt. Auf der Grundlage der insgesamt gewonnenen Erkenntnisse der durchgeführten Aufbauprüfungen wurde eine Risikobeurteilung vorgenommen. Diese ist darauf ausgerichtet, etwaige im Hinblick auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) bedeutsame Risiken, Risiken bei denen aussagebezogene Prüfungshandlungen alleine zur Gewinnung hinreichender Sicherheit nicht ausreichen (Massetransaktionsrisiken) und sonstige Risiken zu identifizieren.
- 22 Nach dem Ergebnis unserer Beurteilung der Fehlerrisiken wurden Funktionsprüfungen und aussagebezogene Prüfungshandlungen unter Berücksichtigung einzelner Prüfungsziele sowie einzelner Prüfungsschwerpunkte geplant.
- 23 Erkenntnisse aus der Systemprüfung von Teilbereichen des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Bestimmung der analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt.
- 24 Prüfungsschwerpunkte werden entsprechend unserer Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet. Bei dieser Prüfung haben wir Schwerpunkte bei dem Sachanlagevermögen (Abgrenzung von Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen) sowie der Bauträgertätigkeit (der Fortentwicklung der Erschließungs-, Bau- und Vermarktungstätigkeit) gesetzt.
- 25 Bestätigungen der Kreditinstitute, mit denen die Gesellschaft in Geschäftsbeziehung steht, sowie der für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwälte und Steuerberater wurden von der Gesellschaft zu unseren Händen eingeholt. Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für die übrigen Forderungen und Verbindlichkeiten wurden von uns nicht angefordert. Wir haben uns jedoch durch alternative Prüfungshandlungen vom Bestehen und der vollständigen Erfassung der ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt.

- 26 Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW-Prüfungsstandards PS 350 n. F. daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und mit den während unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht sowie den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Ebenfalls wurde untersucht, ob die Darstellung der Lage der Gesellschaft zutreffend ist und die Darstellung der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist.

D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 27 Zur Abwicklung der Buchführung hat die Gesellschaft Standardsoftware im Einsatz.
- 28 Die Buchführung ist nach dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft geordnet. Nach unseren Feststellungen sind die buchführungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet. Das Belegwesen ist geordnet.
- 29 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme nicht gewährleistet ist.
- 30 Die organisatorischen Vorkehrungen sind geeignet, die ordnungsmäßige Führung der Buchhaltung sicherzustellen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.
- 31 Insgesamt ergaben unsere Prüfungshandlungen die formelle und materielle Richtigkeit der Buchführung; Aufbau und Handhabung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen sowie den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

2. Jahresabschluss

- 32 Die Gesellschaft gilt nach § 267 Abs. 1 HGB als kleines Unternehmen.
- 33 Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 wurden die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften nach HGB bzw. GmbHG sowie die Formblatt-VO beachtet.
- 34 Der von der Geschäftsführung unter dem Datum vom 20.04.2022 unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2021 mit einer Bilanzsumme von € 46.132.703,40 weist einen Jahresüberschuss von € 678.773,42 aus.

Nach Entnahme von € 1.076, 58 aus den Anderen Gewinnrücklagen ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 679.850,00. Die Entnahme aus den Gewinnrücklagen ist noch gemäß § 14 Abs. 6 b) des Gesellschaftsvertrages vom Aufsichtsrat zu beschließen.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn in voller Höhe als Dividende auszuschütten.

- 35 Die für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Regelungen des Gesellschaftsvertrags wurden beachtet. Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung abgeleitet. Der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung lagen ordnungsgemäß erstellte Inventare bzw. Nachweise zugrunde.
- 36 Der Anhang enthält die gesetzlich geforderten Angaben.
- 37 Die Gesellschaft hat die Schutzklausel nach § 286 Abs. 1 HGB zur Angabe von Gehältern für die Geschäftsführung in Anspruch genommen.

3. Lagebericht

- 38 Der Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2021 steht in Einklang mit dem von uns geprüften Jahresabschluss und unseren im Rahmen der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend enthalten. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 39 Der Jahresabschluss vermittelt nach den Ergebnissen unserer Prüfung unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

- 40 Zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie zu den ausgeübten Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und deren Änderung verweisen wir auf die zutreffende Darstellung im Anhang.
- 41 Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung haben wir in Anlage 3 erläutert. Dabei handelt es sich - soweit die Posten im Rahmen des risikoorientierten Prüfungsansatzes nicht umfassend geprüft wurden - um Angaben aus der Buchführung des Unternehmens.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

- 42 In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt.

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände	7,9	0,0	0,0	0,0	7,9
Sachanlagen	36.008,3	78,0	35.578,8	74,9	429,5
Finanzanlagen	2.932,6	6,4	2.932,6	6,2	0,0
Umlaufvermögen (mittelfristig)	1.151,1	2,5	1.073,3	2,2	77,8
Umlaufvermögen (kurzfristig) einschl. Geldbeschaffungskosten	6.032,8	13,1	7.942,6	16,7	-1.909,8
Bilanzsumme	46.132,7	100,0	47.527,3	100,0	-1.394,6

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	17.569,8	38,1	17.570,8	37,0	-1,0
Fremdkapital, lang- und mittelfristig					
Dauerfremdfinanzierungsmittel	24.199,3	52,5	25.293,3	53,2	-1.094,0
sonstige Rückstellungen	98,9	0,2	92,2	0,2	6,7
kurzfristige Fremdmittel	4.264,7	9,2	4.571,0	9,6	-306,3
Bilanzsumme	46.132,7	100,0	47.527,3	100,0	-1.394,6

- 43 Auf der Vermögensseite haben sich die Sachanlagen durch die planmäßigen Abschreibungen von T€ 1.081,4 vermindert, gegenläufig wirkten sich Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 1.510,6 aus, insbesondere Investitionen in Höhe von T€ 1.111,2 für den Erwerb eines bebauten Grundstücks in der Ilsestraße 15/Friedrich-Ebert-Straße in Nordenham. Weiterhin gab es Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen mit T€ 8,1.

Unter den Finanzanlagen werden im Wesentlichen die Beteiligung an der Wohnungsgesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, und der Geschäftsanteil an der Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG, Nordenham, ausgewiesen.

Das mittelfristige Umlaufvermögen betrifft im Wesentlichen Grundstücke mit fertigen Bauten des Umlaufvermögens.

Der Rückgang des kurzfristigen Umlaufvermögens in Höhe von T€ 1.909,8 ist im Wesentlichen durch eine Abnahme der Flüssigen Mittel, der Abnahme der Forderungen aus Vermietung sowie der Abnahme der Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen bedingt. Gegenläufig dazu haben sich die Sonstigen Vermögensgegenstände gegenüber dem Vorjahr erhöht.

- 44 Auf der Kapitaleseite verminderte sich das Eigenkapital bei einem Jahresüberschuss von T€ 678,8 aufgrund der Zahlung von Dividenden in Höhe von T€ 679,8. Zum 31.12.2021 ist der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 2,9 % verminderten Bilanzsumme von 37,0 % auf 38,1 % angestiegen.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.051,3 sowie durch außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 542,7 gegenüber dem Vorjahr verringert. Neue Darlehen wurden in Höhe von T€ 500,0 valuiert.

Unter den lang- und mittelfristigen Rückstellungen werden Rückstellungen für Gewährleistungsverpflichtungen ausgewiesen.

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich im Wesentlichen durch geringere Verbindlichkeiten aus Bauleistungen gegenüber dem Vorjahr verringert. Gegenläufig dazu haben sich die Erhaltenen Anzahlungen erhöht.

- 45 Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
lang- und mittelfristige Vermögenswerte	40.099,9	39.584,7	515,2
lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel	<u>41.868,0</u>	<u>42.956,3</u>	<u>-1.088,3</u>
Überdeckung	<u>1.768,1</u>	<u>3.371,6</u>	<u>-1.603,5</u>

- 46 Die Kapitalverwendung zum 31.12.2021 zeigt, dass die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte fristenkongruent finanziert sind und sich eine Deckungsmittelreserve von T€ 1.768,1 ergibt. Analog dazu stehen den fälligen Finanzierungsmitteln in voller Höhe kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gegenüber.
- 47 Der Gesellschaft stehen im Einzelnen nachgewiesene, in ausreichendem Umfang vorhandene Beleihungsreserven im Sachanlagevermögen sowie eingeräumte Kreditlinien in Höhe von T€ 1.000,0 zur Verfügung. Im Berichtsjahr wurde diese Kreditlinie in Höhe von T€ 150,0 in Anspruch genommen.
- 48 Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

2. Finanzlage

- 49 Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 sowie zukunftsorientiert für 2022 durch eine Fortrechnung dar, in welche die zu erwartenden finanzwirtschaftlichen Vorgänge gemäß den für die Prüfung zur Verfügung stehenden Unterlagen und aufgrund der uns gegebenen Auskünfte einbezogen werden.

50 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2021		2020
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		5.389,0	5.821,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.981,4		2.406,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.500,9		-246,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	-2.416,9	-1.936,4	-2.591,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.		<u>3.452,6</u>	<u>5.389,0</u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>1.767,0</u>	<u>1.692,5</u>
**) darin enthalten:			
planmäßige Tilgungen		<u>-1.051,3</u>	<u>-1.028,5</u>

51 Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 1.981,4 reichte nicht aus, die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 1.500,9 und der Finanzierungstätigkeit von T€ 2.416,9 in vollem Umfang zu decken. In Höhe des Differenzenbetrages von T€ 1.936,4 hat sich daher der Finanzmittelfonds zum 31.12.2021 auf T€ 3.452,6 verringert.

52 Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von T€ 2.580,2 sowie kurzfristiger Passivposten von T€ 4.264,7 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von T€ 3.452,6 zum 31.12.2021 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von T€ 1.768,1.

Vorschaurechnung 2022

- 53 Der weitere Verlauf der finanziellen Vorgänge stellt sich nach den Erkenntnissen zum Prüfungszeitpunkt und dem in der Aufsichtsratssitzung vom 09.12.2020 genehmigten Wirtschafts- und Finanzplan für 2022 sowie basierend auf der strategischen Wirtschafts- und Finanzplanung für den Zeitraum 2022 bis 2031 wie folgt dar:

	T€	T€
Jahresüberschuss lt. Wirtschaftsplan	979,5	
zzgl. Abschreibungen	1.106,1	
abzgl. Zins- und Beteiligungserträge	-17,2	
zzgl. Zinsaufwendungen	607,1	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		2.675,5
Auszahlungen für		
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.807,1	
Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen	-50,0	
Verkaufsgrundstücke im Umlaufvermögen	-2.487,2	
Zins- und Beteiligungserträge	17,2	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-5.327,1
Einzahlungen aus		
Darlehensvalutierungen	1.976,0	
Baukosten- und Investitionszuschüssen	605,0	
Auszahlungen für		
Dividenden	-679,9	
planmäßige Tilgungen	-1.051,2	
Zinsen	-607,1	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		242,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		-2.408,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.2022		3.452,6
Finanzreserve nach Fortrechnung		1.043,8

54 In dieser Vorscheurechnung sind Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva nicht berücksichtigt.

55 Für die vorstehend ermittelte Finanzreserve wird vorausgesetzt, dass die für die Investitionsmaßnahmen veranschlagten Herstellungskosten nicht überschritten werden und die Finanzierungsmittel (insbesondere Darlehensaufnahmen und Baukosten- und Investitionszuschüsse) rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Auch wurden für die mehrjährigen Investitionsmaßnahmen für das dargestellte Geschäftsjahr 2022 jeweils nur anteilig - von der Gesellschaft - geschätzte Investitionskosten sowie Teilfinanzierungsmittel berücksichtigt.

Der Gesellschaft stehen somit für 2022 ausreichend Mittel für die weitergehenden wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten zur Verfügung.

56 Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3. Ertragslage

- 57 Die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2021 ist in Anlage 7 funktional gegliedert. Dabei sind auch die Vergleichszahlen und die Veränderungen zum Vorjahr aufgeführt. Zusammengefasst sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Bestandsbewirtschaftung	830,7	764,9	65,8
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand	0,0	0,0	0,0
Eigentumsverwaltung/Betreuung	27,2	31,7	-4,5
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)	-34,3	12,1	-46,4
Sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunternehmerleistungen für Dritte u. a.)	<u>15,6</u>	<u>12,5</u>	<u>3,1</u>
Betriebsergebnis	839,2	821,2	18,0
Finanzergebnis	16,1	16,3	-0,2
Neutrales Ergebnis	<u>-176,5</u>	<u>18,5</u>	<u>-195,0</u>
Jahresüberschuss	<u>678,8</u>	<u>856,0</u>	<u>-177,2</u>

- 58 Das Betriebsergebnis in Höhe von T€ 839,2 liegt um T€ 18,0 über dem Ergebnis des Vorjahres und ist im Wesentlichen vom Ergebnis aus der Bestandsbewirtschaftung geprägt.

Im Finanzergebnis stehen den Erträgen aus Beteiligungen und aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens die Kontokorrentzinsen gegenüber.

Das negative Neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus Abrisskosten.

- 59 Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 65,8 auf T€ 830,7 erhöht. Die Sollmieten haben sich durch eine im Berichtsjahr vorgenommene Mieterhöhung bei Bestandsobjekten um T€ 74,8 erhöht. Gegenläufig dazu haben sich die Erlösschmälerungen aufgrund von temporären Leerstand in 2021 erhöht. Weiterhin haben sich die Instandhaltungskosten (nur Fremdkosten) um T€ 56,7, die Betriebskosten (einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten) um T€ 36,3, die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um T€ 47,0 sowie die sonstigen Aufwendungen gegenüber dem Vorjahr verringert. Gegenläufig dazu haben sich insbesondere die Abschreibungen auf Sachanlagen um T€ 77,2 sowie die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung um T€ 6,8 gegenüber dem Vorjahr erhöht.
- 60 Das Ergebnis aus der Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand ist grundsätzlich ausgeglichen, da den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von T€ 29,5 (Vorjahr T€ 41,1) in gleicher Höhe verrechnete Personal- und Sachaufwendungen gegenüberstehen.
- 61 Die Unterdeckung aus der Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb) beträgt T€ 34,3 (Vorjahr Gewinn mit T€ 12,1) und resultiert u. a. aus Zuführungen zu den Rückstellungen für noch anfallende Erschließungskosten und Gewährleistungsverpflichtungen sowie Aufwendungen für Fremdkosten, denen in 2021 keine Verkaufserlöse gegenüberstanden.
- 62 Das negative Neutrale Ergebnis ist von Abrisskosten in Höhe von T€ 206,1 geprägt. Zudem werden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 10,8, Erträge aus Zuschüssen in Höhe von T€ 12,1 sowie Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten ausgewiesen.
- 63 Weitere Einzelheiten zu den Funktionsergebnissen sind Anlage 7 zu entnehmen.
- 64 Nach dem Wirtschaftsplan der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2022 wird ein Jahresüberschuss von T€ 979,5 erwartet.

E Wirtschaftliche Tätigkeit

I. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Bestand

65 Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31.12.

	2021 Anzahl	2020 Anzahl
Wohnungen im Anlagevermögen	1.589	1.589
gewerbliche Einheiten im Anlagevermögen	15	15
Wohnungen im Umlaufvermögen	0	9
gewerbliche Einheiten im Umlaufvermögen	1	6
Garagen	355	350
Carports	16	16
d. s. Verwaltungseinheiten (VE)*	1.658	1.671
Wohn- und Nutzfläche insgesamt (ohne Garagen) in m ²	97.112	98.556

*) 7 Garagen/Einstellplätze = 1 Verwaltungseinheit (VE)

66 Die Veränderung bei der Wohn- und Nutzfläche resultiert aus dem Abriss der Bestandsobjekte Friedrich-Ebert-Straße 29-35.

Von den Mietshäusern sind 115 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken errichtet. Erbbauzinsen sind in Höhe von T€ 7,6 angefallen.

67 Ende 2021 waren vom gesamten Wohnungsbestand keine Wohnungen (Vorjahr 23 Wohnungen) mietpreisgebunden bzw. öffentlich gefördert, 77 Wohnungen unterliegen einer mittelbaren Belegung.

Vermietung

68 Die Gesellschaft orientiert sich bei Neuvermietungen jeweils an den aktuellen Mietverträgen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

- 69 Die Betriebskosten sowie die Heizkosten (sofern die Energieversorgung auf Zentralheizungsanlagen basiert) werden beim gesamten Wohnraum abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnungen für 2020 waren in 2021 erfolgt.
- 70 Der Bestand der GNSG betrifft nicht preisgebundenen Wohnraum. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten werden in Zeitabständen im Rahmen der Unternehmensstrategie bzw. nach erfolgten Modernisierungen angepasst.
- Mietänderungen entsprechen in formeller und materieller Hinsicht den gesetzlichen Erfordernissen.
- 71 Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€ 262,4; Vorjahr T€ 227,2) betragen 4,2 % (Vorjahr 3,7 %) der gesamten Sollmieten.
- 72 Zum 31.12.2021 betrug die Leerstandsquote 4,2 % (Vorjahr 4,7 %).
- 73 Im Berichtszeitraum waren 190 Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsquote von 12,0 % (Vorjahr 12,6 %).

Instandhaltung

- 74 Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden ausgegeben:

	2021 T€	2020 T€
Fremdkosten	1.976,9	2.033,6
Verrechnung Instandhaltung/Modernisierung (aufwandswirksam)	364,8	353,8
	2.341,7	2.387,4
abzgl. Versicherungserstattungen	-1,2	-0,6
abzgl. Zuschüsse u. a.	0,0	-0,7
	2.340,5	2.386,1
Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	77,8	76,0
	2.418,3	2.462,1
€/m² p. a.	24,90	24,98

- 75 Für das Jahr 2022 wird mit Instandhaltungskosten von insgesamt T€ 2.346,0 (ohne eigene Leistungen), das sind € 24,16 je m², gerechnet.

II. Grundstücksgeschäfte

Bebaute Grundstücksflächen, die zur Weiterveräußerung vorgesehen sind

- 76 Bereits im Geschäftsjahr 2002 hat die Gesellschaft im Gewerbegebiet Atens (Am Sieltief 2) ein ca. 2.400 m² großes Grundstück mit einem ca. 240 m² großen Gebäude erworben. Sofern sich mittelfristig die Möglichkeit ergibt, eines der Nachbargrundstücke zu erwerben, soll das Gesamtareal neu überplant werden.

Im Jahresabschluss der Gesellschaft sind derzeit die Anschaffungs- und Nebenkosten in Höhe von T€ 176,2 unter dem Posten "Grundstücke mit fertigen Bauten - Umlaufvermögen" erfasst.

Unbebaute Grundstücke

- 77 Mit notariellem Vertrag vom 02.09.2019 wurde von der Gesellschaft in Nordenham "Tongern II" ein Grundstück mit 40.101 m² für T€ 959,8 unter der aufschiebenden Bedingung der Erlangung eines rechtskräftigen Bebauungsplans bis zum 30.08.2021 erworben. Die Frist für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung wurde zwischenzeitlich zweimal verlängert. Sie endet nun am 30.06.2022. Der Aufsichtsrat hat diesem Kauf in seiner Sitzung am 28.03.2019 zugestimmt. Im Jahresabschluss zum 31.12.2021 werden in der Bilanz unter dem Posten Geleistete Anzahlungen im Umlaufvermögen hierfür T€ 12,4 ausgewiesen. Im Wirtschafts- und Finanzplan 2022 sind insgesamt T€ 1.700,0 für den Grundstücksankauf im Umlaufvermögen vorgesehen. Nach den erteilten Auskünften des Geschäftsführers soll der Kauf des Grundstücks in Höhe von insgesamt T€ 1.039,0 mit Eigenmitteln und die Restsumme durch die Aufnahme von Fremdmitteln finanziert werden.

- 78 Mit notariellem Vertrag vom 07.08.2020 wurde von der Gesellschaft in Nordenham ein unbebautes Grundstück in der Großensielter Straße mit der Größe von 18.433 m² für T€ 950,0 unter der aufschiebenden Bedingung der Erlangung eines rechtskräftigen Bebauungsplans bis zum 13.08.2021 erworben. Dem Erwerb hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 22.05.2019 zugestimmt. Die Frist für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung wurde zwischenzeitlich bis zum 31.12.2021 verlängert. Nach Auskunft des Geschäftsführers werden aktuell Verhandlungen über eine weitere Verlängerung der Frist der aufschiebenden Bedingung geführt. Ungeachtet dessen ist der Vertrag auskunftsgemäß weiterhin gültig. Das Grundstück soll auskunftsgemäß wie folgt genutzt werden:

Anlagevermögen: Umnutzung Baumarkt und Renovierung Wohnungen

Das Baumarktgebäude soll nach aktuellem Planungsstand für eine Nutzung als Fitnessstudio umgebaut werden, während das andere Gebäude mit insgesamt zwei Wohnungen modernisiert und dann vermietet werden soll. Für das Jahr 2022 sind im Wirtschafts- und Finanzplan für dieses Projekt insgesamt T€ 497,0 vorgesehen, die ausschließlich mit Eigenmitteln finanziert werden sollen.

Anlagevermögen: Neubau Tagespflege und Mehrfamilienhaus

Weiterhin soll ein Teil des Grundstück an der Großensielter Straße mit zwei Gebäuden bebaut werden. Nach aktuellem Planungsstand ist ein Neubau mit einer Tagespflegereinrichtung im Erdgeschoss sowie mit 26 altengerechten Mietwohnungen in zwei Obergeschossen geplant. Ebenfalls beinhaltet dieses Projekt den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Mietwohnungen. Für das Jahr 2022 sind im Wirtschafts- und Finanzplan für diesen Teilbereich insgesamt T€ 451,0 geplant, die mit Eigenmitteln finanziert werden sollen.

Umlaufvermögen:

Daneben sollen auf einem Teilbereich des Grundstückes der Großensielener Straße zwei Bauträgerobjekte realisiert werden. Einerseits ist der Neubau und Verkauf von insgesamt 17 Reihenhäusern in verschiedenen Größen für unterschiedliche Zielgruppen geplant. In der vorgelegten Wirtschafts- und Finanzplanung sind in 2022 hierfür T€ 347,0 vorgesehen. Weiterhin ist auf einem Teil dieses Grundstückes der Neubau und Verkauf von insgesamt 19 Gartenhofhäusern mit verschiedenen Größen und für unterschiedliche Zielgruppen geplant. In der vorgelegten Wirtschafts- und Finanzplanung sind für dieses Projekt insgesamt T€ 440,0 vorgesehen, im Wesentlichen für Grundstücksankauf, Erschließungsplanung und Abbruch.

- 79 Mit notariellem Vertrag vom 07.08.2020 wurde zusätzlich zu dem unbebauten Grundstück von der Gesellschaft in Nordenham das mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück in der Großensielener Straße 20, mit einer Größe von 1.258 m² und einem Kaufpreis von T€ 400,0, unter der aufschiebenden Bedingung der Erlangung eines rechtskräftigen Bebauungsplans bis zum 13.08.2021 erworben. Dem Erwerb hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 22.05.2019 zugestimmt. Die Frist für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung wurde zwischenzeitlich bis zum 31.12.2021 verlängert. Für 2022 sind im Wirtschafts- und Finanzplan Kosten für den Erwerb des Grundstückes in Höhe von T€ 426,0 und Darlehenszuflüsse von T€ 319,0 eingeplant.

- 80 Unter dem Posten "Grundstücke mit fertigen Bauten - Umlaufvermögen" werden T€ 821,6 Anschaffungs- und Nebenkosten für vier Grundstücke (erworben 2014 bis 2017) zur Größe von insgesamt 3.391 m² bebaut mit mehreren Häusern in Nordenham, Friedrich-Ebert-Straße, bilanziert. Das Ziel des Erwerbs war es, diese zusammenhängenden großen Grundstücksflächen an einen Projektentwickler/Zwischeninvestor weiterzuveräußern, um eine Einzelhandels- bzw. Mischnutzung in der nördlichen Fußgängerzone Nordenhams zu ermöglichen. Im Berichtsjahr wurde die aufstehende Altbebauung Friedrich-Ebert-Straße 29-35 komplett abgerissen. Es erfolgte eine Umbuchung der Fläche in den Bilanzposten Grundstücke ohne Bauten in Höhe von T€ 821,6. Laut Auskunft des Geschäftsführers ist mittelfristig geplant, das entsprechende Areal wieder zu bebauen. Gegenstand der Maßnahme ist nach den uns erteilten Auskünften die Realisierung einer Mischnutzung aus Gewerbeflächen (u. a. Verlagerung des Sitzes der Gesellschaft), Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Für 2022 sind in der Wirtschafts- und Finanzplanung weder Herstellungskosten noch Darlehenszuflüsse vorgesehen.

Baulanderschließung und anschließende Vermarktung

- 81 Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft folgende Erschließungsmaßnahmen fortgesetzt:

- a) "Wohnpark Tongern" mit 50 Grundstücken zu insgesamt 36.554 m²
b) "Wohnpark Amtsweg" mit 30 Grundstücken zu insgesamt 24.178 m²
c) "Wohnpark Paracelsusstraße" mit 24 Grundstücken zu insgesamt 18.005 m²

	a) T€	b) T€	c) T€
voraussichtliche Gesamtkosten	<u>3.479,7</u>	<u>1.801,1</u>	<u>1.533,4</u>
davon bis zum Bilanzstichtag	3.375,2	1.374,9	1.357,4
davon noch anfallend	104,5	426,2	176,0
Verkaufserlöse, gesamt	<u>3.599,0</u>	<u>2.063,2</u>	<u>1.714,0</u>
davon in Vorjahren	3.599,0	2.063,2	1.714,0
in 2021	0,0	0,0	0,0
noch anfallend	0,0	0,0	0,0
voraussichtliches Verkaufsergebnis	119,3	262,2	180,6

Die vorstehenden Angaben beruhen auf dem aktuellen Projekt- bzw. Planungsstand zum Zeitpunkt der Prüfung.

- 82 Bei der Maßnahme zu a) ergeben sich nachträgliche Kosten für die Mängelbeseitigung, die die Gesellschaft aufgrund der zwischenzeitlichen Insolvenz des ursprünglichen Auftragnehmers zu tragen hat.
- 83 Für noch ausstehende Erschließungskosten, einschließlich der o. g. Mängelbeseitigung, bei bereits verkauften Grundstücken wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 703,3 gebildet.

III. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

- 84 Im Geschäftsjahr 2021 wurden neben Instandhaltungsaufwendungen aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von T€ 351,7 (Vorjahr T€ 230,2) vorgenommen. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgte mit Eigenmitteln.

Die Mieten wurden infolge der modernisierungsbedingten Maßnahmen erhöht.

- 85 Für 2022 hat die Gesellschaft aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen laut Wirtschafts- und Finanzplan in Höhe von T€ 217,0 geplant.
- 86 Im Zusammenhang mit der Überplanung/Ausnutzung des Areals in Blexen, Deichstraße 15/17, mit dem geplanten Neubau von Mietwohnungen hat die Gesellschaft in 2014 ein Objekt mit zwei Wohnungen und einer ehemaligen Gaststätte sowie in 2015 ein Haus mit vier Wohnungen erworben. Der Abbruch der Altbebauung erfolgte im Frühjahr 2019. Es ist die Errichtung von 17 Wohnungen und 6 Garagen mit Herstellungskosten in Höhe von T€ 3.930,5 geplant, die mit T€ 3.105,1 Fremd- und T€ 825,4 Eigenkapital finanziert werden sollen. Der Durchführung der Maßnahme hat der Aufsichtsrat am 01.02.2017 zugestimmt. Im Wirtschafts- und Finanzplan sind für 2022 T€ 160,0 Herstellungskosten vorgesehen, die vollständig mit Eigenkapital finanziert werden. Zum 31.12.2021 sind in der Bilanz unter den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens T€ 170,1 für diese Baumaßnahme ausgewiesen.

- 87 Weiterhin plant die Gesellschaft die Errichtung von 15 Mietwohnungen in Nordenham, Walther-Rathenau-Straße, die öffentlich gefördert werden sollen. Vorläufige bzw. in 2021 aktualisierte Planungen weisen Gesamtkosten von T€ 2.383,9 aus, die mit T€ 1.787,9 Fremd- und mit T€ 596,0 Eigenkapital finanziert werden sollen. Für 2022 sind im Wirtschafts- und Finanzplan Herstellungskosten von T€ 290,0 eingeplant, die mit Eigenmitteln finanziert werden sollen. Zum 31.12.2021 sind in der Bilanz unter den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens insgesamt T€ 47,8 ausgewiesen.
- 88 Weiterhin ist auf dem Grundstück des im Frühjahr 2019 abgerissenen Bestandsobjekts in Nordenham, Wehrdeich, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit in 2021 aktualisierten Gesamtkosten von insgesamt T€ 2.093,9 geplant. Die Finanzierung soll mit T€ 1.570,4 Fremd- und T€ 523,5 Eigenkapital vorgenommen werden. Für 2022 sind im Wirtschafts- und Finanzplan Herstellungskosten von T€ 85,0 eingeplant, die mit Eigenkapital finanziert werden sollen. Unter den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens sind zum 31.12.2021 insgesamt T€ 2,8 aktiviert.
- 89 Die Gesellschaft hat mit Übergang von Nutzen und Lasten am 12.02.2021 das Pflegeheim des AWO Bezirksverbandes Weser-Ems e.V., Ilseplatz, in Nordenham erworben. Der Kaufvertrag wurde unter dem 29.12.2020 mit einem Kaufpreis von T€ 1.050,0 abgeschlossen. Der Aufsichtsrat hat in der Sitzung vom 09.12.2020 dem Ankauf zu einem Kaufpreis von maximal T€ 1.150,0 zuzüglich Erwerbsnebenkosten zugestimmt. Im September 2021 ist ein langfristiger Mietvertrag (20 jährige Festmietzeit) mit einer Tochtergesellschaft des Landkreises Wesermarsch und der Stadt Nordenham abgeschlossen worden, die dort ein regionales Versorgungszentrum (RVZ) betreiben wollen. Nach den uns erteilten Auskünften des Geschäftsführers wird das Gebäude bis Ende Mai 2022 mit Fördermitteln vom Land Niedersachsen in Höhe von T€ 605,0 umgebaut. Die Gesamtinvestitionen für Ankauf und Umbau des Gebäudes betragen laut Planung insgesamt T€ 1.801,0, die mit Fremdmitteln in Höhe von T€ 957,0 sowie mit Eigenkapital in Höhe von T€ 239,0 finanziert werden sollen. In der Wirtschafts- und Finanzplanung sind für 2022 Investitionen in Höhe von T€ 642,7 vorgesehen.

- 90 Für alle genannten Baumaßnahmen des Anlagevermögens werden vor Baubeginn statische und z. T. dynamische Wirtschaftlichkeits- und Bewertungsrechnungen durch die Gesellschaft vorgenommen. Diese zeigen, dass weder außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen noch Drohverlustrückstellungen zu bilden sind. Die Gesellschaft beabsichtigt, bei sich verändernden Gegebenheiten kurzfristig aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufzustellen.

IV. Betreuung

- 91 Die Gesellschaft verwaltete am 31.12.2021 insgesamt 25 Eigentümergemeinschaften mit 368 Teileigentumseinheiten, 8 Gewerbeeinheiten sowie zwölf Garagen.

Weiterhin sind Geschäftsbesorgungsverträge für das Technologiezentrum Nordenham mit 41 Gewerbeeinheiten sowie mit der Sozialstation Ammerland/Wesermarsch abgeschlossen.

- 92 Die in 2021 vereinnahmten Gebühren betragen insgesamt T€ 115,0 (Vorjahr T€ 114,9).

V. Feststellungen zu wesentlichen Beteiligungen

- 93 Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31.12.2021 unverändert mit 14,01 % am Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, beteiligt. Der letzte vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2020 zeigt einen Jahresüberschuss von T€ 461,8 (2019: T€ 64,5). Das Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2020 auf T€ 20.644,7 (31.12.2019: T€ 20.301,1), die Eigenkapitalquote zum 31.12.2020 beträgt 34,2 % (31.12.2019: 35,2 %).

F Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach § 53 HGrG

- 94 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 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, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.
- 95 Über die in dem vorliegenden Bericht gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.
- 96 Zu Einzelheiten unserer Ordnungsmäßigkeitsprüfung und zum Fragenkatalog zu § 53 HGrG verweisen wir auf Anlage 8.

G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

- 97 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021 der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham, unter dem Datum vom 25.04.2022 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

"Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 31.12.2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2021 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 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 - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher - beabsichtigter oder unbeabsichtigter - falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 25.04.2022

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.

Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer"

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F.).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hannover, den 25.04.2022

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.



Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2021
- 2 Lagebericht für 2021
- 3 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Kapitalflussrechnung
- 7 Erfolgsanalyse
- 8 Fragenkatalog zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG
- 9 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2017

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

1 Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA		€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Engelblich erworbene Werte und Lizenzen			7.867,22	0,00
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten		33.319.935,47		33.944.928,80
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten		2.229.151,21		1.205.690,30
3. Grundstücke ohne Bauten		147.494,15		147.494,15
4. Maschinen		0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		65.746,85		62.513,38
6. Bauvorbereitungskosten		245.947,66	36.008.275,34	218.210,99
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen		2.920.021,64	2.932.621,64	2.920.021,64
2. Andere Finanzanlagen		12.600,00	12.600,00	12.600,00
			38.948.764,20	38.511.459,26
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Zum Verkauf bestimmte				
Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke ohne Bauten		821.605,41		0,00
a) durch Dritte erschlossen		1,02		1,02
b) selbst erschlossen		95.331,79		20.086,53
2. Bauvorbereitungskosten		176.182,87		997.788,28
3. Grundstücke mit fertigen Bauten		2.416.682,00		2.342.745,25
4. Unfertige Leistungen		50.727,80		45.539,21
5. Geleistete Anzahlungen			3.560.530,89	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung		97.030,69		117.976,54
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		26.382,74		40.055,45
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		25.801,63		47.292,59
4. Sonstige Vermögensgegenstände		11.028,80	160.243,86	7.068,94
III. Flüssige Mittel				
Kassenbestand,				
Guthaben bei Kreditinstituten			3.452.635,38	5.389.013,38
			7.173.410,15	9.007.567,19
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
1. Geldbeschaffungskosten		7.404,22		8.313,56
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		3.124,85	10.529,07	0,00
			46.132.703,40	47.527.340,01
PASSIVA				
A. EIGENKAPITAL				
I. Gezeichnetes Kapital				
1. Gezeichnetes Kapital			1.199.000,00	1.199.000,00
II. Gewinnrücklagen				
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage		599.500,00		599.500,00
2. Bauherauswertungsrücklage		9.152.865,35		8.977.786,72
3. Andere Gewinnrücklagen		5.938.549,25	15.690.914,60	5.938.549,25
III. Bilanzgewinn				
			679.850,00	856.005,21
			17.569.764,60	17.570.841,18
B. RÜCKSTELLUNGEN				
Sonstige Rückstellungen			974.183,00	1.148.410,00
C. VERBINDLICHKEITEN				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		13.585.305,81		14.845.320,98
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.672.412,93		10.503.791,16
3. Erhaltene Anzahlungen		2.793.584,81		2.682.767,92
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		38.093,53		35.431,01
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		0,00		5.547,57
6. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		353.320,03		591.265,17
7. Sonstige Verbindlichkeiten		27.198,29		26.434,57
davon aus Steuern: € 27.198,29 (Vorjahr: € 26.434,57)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)				
			27.469.915,40	28.690.558,38
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
Rechnungsabgrenzungsposten			118.840,40	117.530,45
			46.132.703,40	47.527.340,01

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

**2 Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.291.104,82		8.353.095,06
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		125.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	115.037,00		114.914,35
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.882,04	8.428.023,86	20.386,33
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		149.182,01	-43.457,73
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		29.534,55	41.060,87
4. Sonstige betriebliche Erträge		98.175,30	61.401,04
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.250.714,78		4.340.462,59
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	296.270,88		40.439,04
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.971,02	4.551.956,68	4.520,96
6. Rohergebnis		4.152.959,04	4.286.977,33
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	902.320,19		876.898,77
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 56.946,31 (Vorjahr: € 55.690,25)	238.443,35	1.140.763,54	227.191,58
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.081.422,48	1.036.602,71
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		326.177,81	318.556,99
		1.604.595,21	1.827.727,28
10. Erträge aus Beteiligungen		16.561,28	16.561,28
11. Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen		352,00	378,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		36,56	159,41
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		647.430,80	689.799,51
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-0,18	-1,08
15. Ergebnis nach Steuern		974.114,43	1.155.027,54
16. Sonstige Steuern		295.341,01	299.022,33
17. Jahresüberschuss		678.773,42	856.005,21
18. Entnahme aus Gewinnrücklagen		1.076,58	0,00
19. Bilanzgewinn		679.850,00	856.005,21

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2021

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH (kurz GNSG oder Gesellschaft) hat ihren Sitz in Nordenham und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Oldenburg (Reg.Nr. 100362 B) eingetragen. Bei der Gesellschaft handelt es sich gemäß § 267 Handelsgesetzbuch (HGB) um eine „kleine“ Kapitalgesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG). Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlage- und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften für „große“ Kapitalgesellschaften unter Beachtung des Formblattes für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 16. Oktober 2020.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel (Seite 9 des Anhangs) verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die im Anlagevermögen aktivierten Eigenleistungen werden auf Grundlage von Einzelkosten sowie angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt; sie umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten: 50 - 80 Jahre
- Geschäftsbauten: 25 - 50 Jahre
- Garagen/Außenanlagen: 10 - 50 Jahre
- Maschinen: 3 - 15 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 - 15 Jahre (in Anlehnung an die amtlichen AfA-Tabellen)

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG abgeschrieben.

Umfassende Modernisierungen werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und im Allgemeinen über die Restnutzungsdauer abgeschrieben. In Ausnahmefällen wurde z. B. bei Objekten, die nach einem Energiesparprogramm modernisiert wurden, die Restnutzungsdauer unabhängig vom Baujahr unter Berücksichtigung der durch diverse Baumaßnahmen inzwischen erlangten Standards auf 40 Jahre verlängert.

In den Vorjahren vorgenommene steuerliche Abschreibungen nach § 7 Abs. 5 EStG i. V. m. § 279 Abs. 2 HGB a. F. werden gemäß Art. 67 Abs. 3 und 4 EGHGB beibehalten bzw. fortgeführt.

Von den Grundstücken ohne Bauten ist eine Teilfläche unverändert mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt; die übrigen Grundstücksflächen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die GNSG hält eine Beteiligung in Höhe von 14,01 % an der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH mit Sitz in Brake. Die Beteiligung ist zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Andere Unfertige Leistungen sind zu Anschaffungs-/Herstellungskosten inkl. aktivierter Eigenleistungen bewertet. Fremdkapitalzinsen werden in die Bewertung nicht einbezogen. Sofern die aktuellen Marktpreise unterhalb der Wertansätze liegen, wurden erforderliche Bewertungskorrekturen vorgenommen.

Die Unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Leerstandsbedingt wurden die Unfertigen Leistungen pauschal wertberichtigt. Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält € 2.416.682,00 (Vorjahr: € 2.342.745,25) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Mit Ausnahme von € 7.239,70 (Vorjahr: € 9.888,26) der Forderungen aus Vermietung haben sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Die Geldbeschaffungskosten enthalten Bearbeitungsgebühren, die über die Zinsfestschreibungszeit abgeschrieben werden.

Aktive latente Steuern

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist in der Höhe ausgewiesen, in der es in das Handelsregister des Amtsgerichts Oldenburg eingetragen ist.

Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

	Stand am 01.01.2021	Einstellungen	Entnahmen	Stand am 31.12.2021
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	599.500,00 €	0,00 €	0,00 €	599.500,00 €
Bauerneuerungsrücklage	8.977.786,72 €	176.155,21 €	1.076,58 €	9.152.865,35 €
Andere Gewinnrücklagen				
Freie Rücklagen	5.877.372,67 €	0,00 €	0,00 €	5.877.372,67 €
Mietausfallrücklage	61.176,58 €	0,00 €	0,00 €	61.176,58 €
	15.515.835,97 €	0,00 €	0,00 €	15.690.914,60 €

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Dotierung der sonstigen Rückstellungen erfolgte für noch anfallende Bau- und Erschließungskosten, für unterlassene Instandhaltungen, für Gewährleistungsrisiken, für Prüfungskosten, für Kosten der Jahresabschlusserstellung und Steuerberatung, für Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, für Kosten der Veröffentlichung, für noch ausstehende Eingangsrechnungen, für Ansprüche aus bis zum Bilanzstichtag noch nicht genommenen Urlaub sowie für sonstige Risiken.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die sind in Höhe von € 24.257.718,74 (Vorjahr: € 25.349.112,14) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Seite 10 des Anhangs) verwiesen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind keine aufgelaufene, noch nicht fällige, Zinsen enthalten.

Passive Abgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegen bzw. gegenüber Gesellschaftern

Nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten gegen bzw. gegenüber Gesellschaftern bestehen wie folgt:

	€	Vorjahr T€
Guthaben bei Kreditinstituten	2.067.962,60	3.390
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.515.355,55	7.195

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde bzw. außerordentliche Aufwendungen und Erträge (> € 1.000,00) enthalten:

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	€	Vorjahr T€
Erträge aus		
der Auflösung von Rückstellungen	30.483,93	7
dem Eingang abgeschriebener Mietforderungen	12.475,02	15
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	7.116,40	4
früheren Jahren	166,28	2
<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>		
Kosten des Abrisses der Gebäude Friedrich-Ebert- Straße 29-35 in Nordenhams	205.965,61	0

Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 5 EStG i. V. m. § 279 Abs. 2 HGB a. F. wurden in Höhe von € 12.708,59 (Vorjahr: € 12.708,59) vorgenommen.

C. Sonstige AngabenAußerbilanzielle Verpflichtungen

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte oder Maßnahmen, die für die Beurteilung der Finanzlage notwendig sind, bestehen nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage in den folgenden Geschäftsjahren von Bedeutung sind:

Erwerbs-, Erschließungs- und Neubautätigkeiten im Umlaufvermögen (GJ 2022/2023): T€ 1.990,

Erwerbs- und Neubautätigkeiten im Anlagevermögen (GJ 2022/2023): T€ . 490

Die Finanzierung dieser Vorhaben war zum 31.12.2021 durch vorgehaltene Liquidität und langfristige Kreditzusagen gesichert.

Weiterhin bestehen zum 31.12.2021 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2022 sind Erbbauzinsen von € 7.587,39 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt rd. T€ 557.

Im Geschäftsjahr wurde zur Besicherung von Verbindlichkeiten aus Erschließungstätigkeiten eine Bürgschaft i.H.v. € 150.000,00 geleistet. Das Avalkonto wird bei der Landessparkasse zu Oldenburg geführt. Die Provision beträgt 2,5% p.a.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (aus Genossenschaftsanteilen)		
Raiffeisenbank Butjadingen eG	4.100,00 €	4.100,00 €
Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG	10.000,00 €	10.000,00 €

Es bestehen keine weiteren Geschäfte, die nicht in der Bilanz enthalten sind und nach § 251 HGB bzw. § 285 HGB anzugeben wären und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 neben dem Geschäftsführer im Durchschnitt 16 Mitarbeiter (davon vier Teilzeitbeschäftigte) und eine Auszubildende.

Daneben wurden bei Bedarf für unregelmäßig anfallende Arbeiten stundenweise Beschäftigte eingesetzt.

Zusatzversorgung

Der Geschäftsführer und alle Angestellten haben eine Versorgungszusage entsprechend der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern des öffentlichen Dienstes erhalten. Auch ausgeschiedene Geschäftsführer und Angestellte erhalten diese Zusatzversorgung.

Die GNSG ist der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder in Karlsruhe (VBL) angeschlossen. Die Belastung hieraus beläuft sich im Geschäftsjahr 2021 auf € 56.946,31 (Vorjahr: € 55.690,25).

Gesamtbezüge

In Anwendung der Befreiungsvorschrift des § 288 Satz 1 HGB unterbleibt die Offenlegung der Bezüge der Geschäftsführung gemäß § 285 Nr. 9a HGB.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2021 Sitzungsgelder von insgesamt € 2.480,00 (Vorjahr: € 3.360,00).

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden nur mit den Gesellschaftern in Form von Darlehens- bzw. Dienstleistungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Zu den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine ungewöhnlichen Geschäftsbeziehungen.

Abschlussprüferhonorar

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr folgende Honorare im Aufwand erfasst:

a) Abschlussprüfungsleistungen	32.400,00 €
b) andere Bestätigungsleistungen	600,00 €

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

Weiterhin ist auch in 2022 im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie mit Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Frank Michael Wahlen, Wiefelstede

Aufsichtsrat

Hergen Kalitzki	- Vorsitzender (ab 23.02.2022)	Ratsherr und Steuerberater
Uwe Thöle	- Vorsitzender (kommissarisch) - (bis 03.11.2021)	Ratsherr und Kriminalbeamter
Nils Siemen	(ab 01.11.2021)	Bürgermeister
	- stellv. Vorsitzender (ab 23.02.2022)	
Carsten Seyfarth	- stellv. Vorsitzender - (bis 31.10.2021)	Bürgermeister
Ingo Wünsche		Bankabteilungsdirektor der Norddeutsche Landesbank
Henning Walten	(ab 12.08.2021 bis 31.12.2021)	Bankabteilungsdirektor der Norddeutsche Landesbank
Lutz Schubert	(ab 04.11.2021)	Ratsherr und Metallklebwerker
Ivonne Solbrig	(ab 04.11.2021)	Ratsfrau und Marketingleiterin
Dr. Hans Schmid	(ab 04.11.2021)	Ratsherr und Arzt
Leonard Krippner	(ab 04.11.2021)	Ratsherr und Rechtsanwalt
Maurice Schöckel	(ab 04.11.2021)	Ratsherr und Energieanlagenelektroniker
Mario Kauschmann	(ab 04.11.2021)	Ratsherr und Lehrer
Dr. Tilman Käthner	(bis 03.11.2021)	Ratsherr und Kinderarzt
Jan Gerdes	(bis 03.11.2021)	Ratsherr und Kriminalbeamter
Joachim Gorges	(bis 03.11.2021)	Ratsherr und Finanzbeamter
Ingeborg Pollmann	(bis 31.05.2021)	Bankbevollmächtigte der Norddeutsche Landesbank
Horst Wreden	(bis 03.11.2021)	Ratsherr und Pensionär
Angelika Zöllner	(bis 03.11.2021)	Ratsherrin und Lehrerin

Anteilseigner

Am Stammkapital der Gesellschaft sind folgende Gesellschafter beteiligt:

	%
Stadt Nordenham	81,60
Norddeutsche Landesbank	18,35
Herdejürgen & Harmsen Bauges. mbH & Co. KG	0,05

Gewinnverteilungsvorschlag

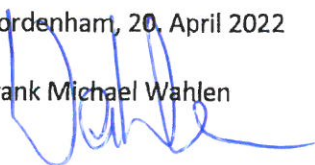
Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 678.773,42 ab. Gemäß § 14 Abs. 6 in Verbindung mit § 19 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses gemäß Beschluss des Aufsichtsrats nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit der Geschäftsführung € 1.076,58 aus der Bauerneuerungsrücklage entnommen.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 wie folgt zu verwenden:

15 % Dividende auf das Stammkapital von € 1.199.000,00	179.850,00 €
Sonderausschüttung für das GJ 2021	<u>500.000,00 €</u>
	<u>679.850,00 €</u>

Nordenham, 20. April 2022

Frank Michael Wahlen



Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand am 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen *) €	Stand am 31.12.2021 €	Stand am 01.01.2021 €	im Geschäftsjahr €	Abgänge €	Stand am 31.12.2021 €	Stand am 31.12.2020 €
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>										
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	120.678,61	8.092,00	0,00	0,00	128.770,61	120.678,61	224,78	0,00	120.903,39	7.867,22
0,00										0,00
II. <u>Sachanlagen</u>										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.532.762,33	351.661,95	0,00	0,00	60.884.424,28	26.587.833,53	976.655,28	0,00	27.564.488,81	33.944.928,80
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.294.660,64	1.111.167,83	0,00	0,00	3.405.828,47	1.088.970,34	87.706,92	0,00	1.176.677,26	1.205.690,30
3. Grundstücke ohne Bauten	152.891,03	0,00	0,00	0,00	152.891,03	5.396,88	0,00	0,00	5.396,88	147.494,15
4. Maschinen	86.292,73	0,00	83.845,39	0,00	2.447,34	86.292,73	0,00	83.845,39	2.447,34	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	482.109,04	20.068,97	4.249,84	0,00	497.928,17	419.595,66	16.835,50	4.249,84	432.181,32	62.513,38
6. Bauvorbereitungskosten	218.210,99	27.736,67	0,00	0,00	245.947,66	0,00	0,00	0,00	0,00	218.210,99
	63.766.926,76	1.510.635,42	88.095,23	0,00	65.189.466,95	28.188.089,14	1.081.197,70	88.095,23	29.181.191,61	35.578.837,62
III. <u>Finanzanlagen</u>										
1. Beteiligungen	2.920.021,64	0,00	0,00	0,00	2.920.021,64	0,00	0,00	0,00	0,00	2.920.021,64
2. Andere Finanzanlagen	12.600,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00
	2.932.621,64	0,00	0,00	0,00	2.932.621,64	0,00	0,00	0,00	0,00	2.932.621,64
	66.820.227,01	1.518.727,42	88.095,23	0,00	68.250.859,20	28.308.767,75	1.081.422,48	88.095,23	29.302.095,00	38.511.459,26

- 11 -

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.585.305,81 (14.845.320,98)	648.892,68 (724.399,46)	2.354.604,80 (2.510.285,29)	10.581.808,33 (11.610.636,23)	13.585.305,81 (14.845.320,98)	GPR (GPR)
	10.672.412,93 (10.503.791,16)	418.290,45 (384.860,87)	1.559.814,26 (1.427.950,47)	8.694.308,22 (8.690.979,82)	10.672.412,93 (10.503.791,16)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.793.584,81 (2.682.767,92)	2.793.584,81 (2.682.767,92)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	38.093,53 (35.431,01)	38.093,53 (35.431,01)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (5.547,57)	0,00 (5.547,57)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	353.320,03 (591.265,17)	353.320,03 (591.265,17)				
Sonstige Verbindlichkeiten	27.198,29 (26.434,57)	27.198,29 (26.434,57)				
Gesamtbetrag	27.469.915,40 (28.690.558,38)	4.279.379,79 (4.450.706,57)	3.914.419,06 (3.938.235,76)	19.276.116,55 (20.301.616,05)	24.257.718,74 (25.349.112,14)	GPR (GPR)

GPR = Grundpfandrechte

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH (GNSG) hat ihren Sitz in Nordenham und ist seit fast 100 Jahren der bedeutendste Anbieter von Wohnraum in der Stadt Nordenham. Die Stadt Nordenham ist mit ca. 26.430 Einwohnern unverändert die größte Stadt des Landkreises Wesermarsch. Sie ist geprägt von der Lage an der Wesermündung und den dort ansässigen Industriebetrieben.

Der Wohnungsbestand der GNSG befindet sich ausschließlich im Stadtgebiet von Nordenham und dient der Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit zeitgemäßem Wohnraum zu marktgerechten Mietpreisen. Unsere Gesellschaft verfügt über 1.589 eigene Wohnungen, 16 Gewerbeeinheiten sowie 355 Garagen und 16 Carports. Die Anzahl der eigenen Wohnungen und der gewerblichen Einheiten ist aufgrund der Abbruchmaßnahme in der Friedrich-Ebert-Str. 29 - 35 im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Darüber hinaus werden 26 Eigentümergeinschaften mit weiteren 368 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten sowie 12 Garagen im Stadtgebiet von Nordenham sowie im näheren Umland verwaltet. Im Rahmen der Mietverwaltung werden ferner das Technologiezentrum Nordenham mit 41 Gewerbeeinheiten und die Sozialstation Ammerland/Wesermarsch betreut. Die Anzahl der fremd verwalteten Teileigentumseinheiten hat sich damit in 2021 um 21 auf 388 erhöht.

Zweck der Gesellschaft ist die Bereitstellung von zeitgemäßem Wohnraum. Unser Geschäftsmodell ist auf Langfristigkeit und soziale Verantwortung ausgelegt. Wir sind nicht an möglichst hohen Mieten und kurzfristigen Erfolgen interessiert. Ziel unserer Strategie ist vielmehr die Verbesserung der Wohnqualität, der Wohnzufriedenheit und die Erzielung von nachhaltigen Erträgen.

Die GNSG engagiert sich neben der Bestandsbewirtschaftung auch im Betreuungs- und Bauträgergeschäft. Die GNSG verwaltet zahlreiche Immobilien Dritter, erschließt neue Wohngebiete in der Stadt Nordenham und verkauft unbebaute und bebaute Grundstücke.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in Nordenham ist unverändert von einer ausgeglichenen Angebots- und Nachfragesituation geprägt und kann insofern als entspannt bezeichnet werden. In einzelnen Marktsegmenten wie zum Beispiel dem barrierefreien Wohnraum für ältere Menschen mit Mobilitätseinschränkungen sowie bei kleineren, gut ausgestatteten Wohnungen für 1-/2-Personenhaushalte besteht jedoch unverändert eine das Angebot übersteigende Nachfrage.

In 2020 ist die Bevölkerungszahl in Nordenham fast stabil geblieben. Nordenham zählte Ende 2020 insgesamt 26.433 Einwohner mit Hauptwohnsitz in der Stadt. Das waren nur 32 Einwohner weniger als Ende des Vorjahres. Aktuellere Zahlen liegen noch nicht vor.

Die NBank geht in ihrer aktuellen Wohnungsmarktbeobachtung 2021 davon aus, dass die Wesermarsch im Zeitraum von 2019 bis 2040 insgesamt 11% der Einwohner verlieren wird. Die Anzahl der Haushalte wird dagegen nur um 9% zurückgehen. Trotz dieser langfristig negativen Entwicklungsprognose für die Region Wesermarsch wird die Stadt Nordenham als wirtschaftliches, kulturelles und infrastrukturelles Zentrum der Wesermarsch nach unserer Einschätzung auch langfristig ein attraktiver und gut nachgefragter Wohnstandort bleiben.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine – Krieges zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u.a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst die folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2021 Teuro	Ist 2021 Teuro	Ist 2020 Teuro
Umsatzerlöse	9.721	8.428	8.613
- davon Umsatzerlöse aus Mieten	6.134	6.024	5.984
Instandhaltungsaufwendungen	-2.050	-2.055	-2.110
Zinsaufwendungen	-692	-647	-690
Jahresüberschuss	1.098	679	856

In der Planung für 2021 waren mit den Mehrfamilienhäusern Deichstraße 15/17, Wehrdeich 3 und Walther – Rathenau – Str. 201 - 205 drei Neubauprojekte enthalten, bei denen in 2021 der Baubeginn erfolgen sollte. Ferner waren im Baugebiet Tongern II bereits Verkaufserlöse geplant und beim MFH Großensielor Straße 18 sowie beim Objekt Ilsestraße 15 anteilige Mieterlöse. Da sich alle vorstehenden Projekte entgegen den ursprünglichen Planungsprämissen verzögert haben, hatte dies erhebliche Auswirkungen auf die für 2021 geplanten Aufwendungen und Erträge. So lagen die Umsatzerlöse, insbesondere aufgrund der fehlenden Verkaufserlöse aus dem neuen Baugebiet Tongern II, sehr deutlich unter Plan. Die Umsatzerlöse aus Mieten lagen vor allem wegen höherer Erlösschmälerungen als geplant und der fehlenden Mieterlöse aus den Objekten Großensielor Straße 18 und Ilsestraße 15 unter dem Planansatz. Durch die Verschiebungen bei den Bauvorhaben liegen auch die Zinsaufwendungen unter Plan. Die Entwicklung der Instandhaltungsaufwendungen war von zwei gegenläufigen Entwicklungen gekennzeichnet. So wurden zwar weniger Wohnungen als geplant renoviert, dies aber aufgrund der Preissteigerungen mit einem höheren Kostenaufwand. Die deutliche Planunterschreitung beim Jahresüberschuss erklärt sich im Wesentlichen durch den fehlenden Ergebnisbeitrag aus dem Bauträgergeschäft, durch die vorgezogene Abbruchmaßnahme in der Friedrich – Ebert – Straße 29 – 35 sowie weniger aktivierte Eigenleistungen als geplant.

Mit Wirkung zum 01.11.2021 haben wir eine moderate Mieterhöhung für insgesamt 1.163 Wohnungen durchgeführt. Ansonsten wurden die Mieten vor allem bei Neuvermietungen von renovierten Wohnungen im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und lagen in 2021 durchschnittlich bei 5,39 €/m² nach 5,25 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte strukturelle Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Durch kapazitätsbedingte Verzögerungen bei der Modernisierung von Leerstandswohnungen kann es jedoch temporär zu leicht erhöhten Leerstandszahlen kommen. Die Fluktuationsquote hat sich im Berichtsjahr weiterhin sehr positiv entwickelt und lag bei 12,0 %. Dies ist der niedrigste Wert der letzten 5 Jahre.

Die Instandhaltungsaufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben und betrugen durchschnittlich rd. 24,96 €/m² (Vorjahr 24,96 €/m²). Zusätzlich wurden € 351.661,95 (Vorjahr € 230.205,79) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet, wobei mit rd. 237 T€ der Großteil auf die Komplettmodernisierung des Objektes Bromberger Str. 5 entfiel.

Zum Ausbau des Eigenbestands sowie zur Realisierung von Bauträgermaßnahmen in den Folgejahren wurden bereits in 2020 Kaufverträge für das Grundstück des Thaden – Baustoffhandels und ein direkt angrenzendes Mehrfamilienhaus in der Großensielor Straße 18 sowie für das ehemalige Pflegeheim der AWO in der Ilsestraße 15 abgeschlossen. Der Kaufvertrag für das Thaden-Grundstück wird erst wirksam, wenn ein Bebauungsplan für das Grundstück beschlossen wird. Da dieser Beschluss noch aussteht, steht der Kaufvertrag noch unter einer aufschiebenden Bedingung und es hat dementsprechend auch noch kein Eigentumsübergang stattgefunden. Anders als beim Thaden – Grundstück hat der Eigentumsübergang für das im Dezember 2020 von der AWO erworbene ehemalige Pflegeheim in der Ilsestraße 15 bereits stattgefunden. Für diese Immobilie ist im September 2021 ein langfristiger Mietvertrag (20-jährige Festmietzeit) mit einer Tochtergesellschaft vom Landkreis Wesermarsch und der Stadt Nordenham abgeschlossen worden, die dort ein regionales Versorgungszentrum (RVZ) betreiben wollen. Beide Projekte werden mit ihrer sukzessiven Fertigstellung bzw. Vermarktung in den Folgejahren positiv zur Umsatz- und Ergebnisentwicklung beitragen.

Die Zinsaufwendungen waren wegen der noch nicht begonnenen Neubauvorhaben und der Zinsdegression im Bestand weiter rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt haben und sich die Ertragslage unverändert gut darstellt.

Der Personalbestand ist durch die Neueinstellung einer Mitarbeiterin für den Bereich Unternehmensplanung / (Projekt-)Controlling leicht gestiegen.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	Ist 2021 Teuro	Ist 2020 Teuro	Veränderung 2020/2021 Teuro
Umsatzerlöse	8.428	8.613	-185
Bestandsveränderungen u. akt.Eigenl.	179	-2	181
Sonstige betriebliche Erträge	98	61	34
Aufwendungen für bezogene LuL	-4.552	-4.385	-39
Personalaufwendungen	-1.141	-1.104	37
Abschreibungen	-1.081	-1.037	44
Zinsaufwendungen	-647	-690	-43
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-326	-319	-210
Grundsteuern	-296	-299	3
Sonstiges	17	17	0
Steuern v. Einkommen u. Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	679	856	-177

Der Jahresüberschuss resultiert, wie in den Vorjahren auch, mit 830,7 T€ zum weit überwiegenden Teil aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

Aus der Eigentumsverwaltung / Betreuungstätigkeit wurden, berechnet zu Vollkosten, bei einem Ergebnis von 27,2 T€ zwar keine nennenswerten Überschüsse erzielt, wohl aber deutliche Deckungsbeiträge.

Nachdem bereits in 2020 alle zum Verkauf bestimmten Grundstücke der GNSG verkauft waren und mit den ursprünglich für 2021 geplanten Bauvorhaben noch nicht begonnen werden konnte, konnten im Bauträger- und Projektentwicklungsgeschäft in 2021 keine Umsatzerlöse realisiert werden. Insofern ergibt sich für das Bauträger- und Projektentwicklungsgeschäft insgesamt nur ein leicht negatives Ergebnis von -34,3 T€.

Das neutrale Ergebnis hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 195,0 T€ auf -176,5 T€ verschlechtert. Der Grund hierfür ist, dass in 2021 als Einmaleffekt die Abbruchkosten der Bestandsgebäude in der Friedrich-Ebert-Str. 29, 31, 33 und 35 mit -206,0 T€ enthalten sind.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis war mit 16,1 T€ positiv, ist aber gleichwohl für die Beurteilung der Ertragslage der Gesellschaft unwesentlich.

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2021			31.12.2020			Ver- änderung 2020/2021 Teuro
	gesamt Teuro	Anteil %	davon kurzfristig Teuro	gesamt Teuro	Anteil %	davon kurzfristig Teuro	
Anlagevermögen	38.949	84,5%	0	38.512	81,0%	0	437
Umlaufvermögen	7.173	15,5%	6.022	9.007	19,0%	7.934	-1.834
Rechnungs- abgrenzungen	11	0,0%	10	8	0,0%	8	3
Bilanzsumme	46.133	100,0%	6.032	47.527	100,0%	7.942	-1.394
Eigenkapital	17.570	38,1%	0	17.571	37,0%	0	-1
Rückstellungen	974	2,1%	861	1.148	2,4%	1.038	-174
Verbindlichkeiten	27.470	59,5%	3.270	28.690	60,4%	3.357	-1.220
Rechnungs- abgrenzungen	119	0,3%	119	118	0,2%	118	1
Bilanzsumme	46.133	100,0%	4.250	47.527	100,0%	4.557	-1.394

Das Anlagevermögen beträgt 84,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital ist nahezu unverändert geblieben. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 2,9% gesunkenen Bilanzsumme nunmehr 38,1% (Vorjahr 37,0 %).

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

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Gesellschaftern als angemessen angesehenen Dividende von 15% auf das Stammkapital weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren.

Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,57 % nach 2,72 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA / SG*

	2021 Teuro	2020 Teuro	Veränderung 2020/2021 Teuro
Cash Flow*	1.767	1.693	74
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.982	2.406	-424
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-1.501	-247	-1.254
Mittelab-/zufluss aus Finanzierungstätigkeit	-2.417	-2.592	175
Zahlungswirksame Veränderungen	-1.936	-432	-1.504
Finanzmittelbestand 01.01.	5.389	5.821	-432
Finanzmittelbestand 31.12.	3.453	5.389	-1.936

(* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach – Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Die Kapitalflussrechnung für 2021 zeigt, dass der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit zwar für Zinszahlungen und für die planmäßige Tilgung von Darlehen sowie zumindest für einen Teil der Investitionsauszahlungen für das Sachanlagevermögen ausreichte, nicht jedoch für den Ankauf des Objektes Ilsestraße 15 in Höhe von T€ 1.111 sowie für die Dividendenzahlung. Die Gesellschafter haben in 2021 eine Dividende von 15% auf das Stammkapital sowie zusätzlich eine Sonderausschüttung in Höhe von T€ 500 beschlossen, mithin also eine Dividendenzahlung von T€ 679,8. Insofern haben die liquiden Mittel um T€ 1.936 abgenommen.

Es bestehen bei zwei Kreditinstituten weiterhin zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt T€ 1.000. Eine dieser Kreditlinien musste unterjährig für einen Avalkredit in Anspruch genommen werden, da das mit dem Endausbau des Baugebietes „Paracelsusstraße“ beauftragte Tiefbauunternehmen als Voraussetzung für den Baubeginn eine Bauhandwerkersicherung gem. § 650 f BGB über einen Betrag von T€ 150 gefordert hat.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs- und Neubaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft auch zukünftig gewährleistet bleiben.

2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

		2021	2020
Eigenkapitalquote	%	38,10	37,00
Eigenkapitalrentabilität	%	3,90	4,90
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,39	5,25
Fluktuationsquote Wohnungen	%	12,00	12,60
Leerstandsquote zum Stichtag Wohnungen	%	4,20	4,70
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	2,08	2,08

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Unser Risikomanagementsystem wird regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung besteht das Risiko, dass der aktuell geringe Leerstand langfristig ansteigen könnte. Durch an die Nachfragesituation angepasste Investitionen in den Neubau und in Modernisierungsmaßnahmen im Bestand wird diesem Risiko begegnet. Für die Zukunft erwarten wir für renovierte Wohnungen unverändert eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten im Rahmen von Neuvermietungen.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage und ggf. weiteres Wachstum durch Neubau oder Erwerb weiterer Immobilien. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Gesellschaft unverändert in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward – Darlehen). Ein Teil dieser Prolongationen wurde mit endfälligen Konditionsvereinbarungen vereinbart.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen aus der Bestandsbewirtschaftung nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und bei Neubautätigkeiten im Anlage- und Umlaufvermögen bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko hat sich gerade in 2021 durch gestörte Lieferketten und Verwerfungen auf den

Beschaffungsmärkten für Baustoffe deutlich erhöht. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Dem gestiegenen Risiko wird bereits in der Planungsphase der Investitionen durch Nachkalkulationen und Kostenaufschläge sowie in der Realisierungsphase durch den Ausbau des Projektcontrollings, für das wir eine neue Mitarbeiterin eingestellt haben, minimiert.

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. Unser Unternehmen hat in den vergangenen Jahren bereits angefangen, die Objekte, die noch über einzelne Wohnungsthermen verfügten, sukzessive auf moderne Zentralheizungen umzustellen. Diese Umstellungen werden in den nächsten Jahren fortgeführt. Ferner haben wir uns bei der Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG engagiert, um über einen längeren Zeitraum Erfahrungen mit dem Betrieb und der Wirtschaftlichkeit von PV – Anlagen sammeln zu können. Mit einer systematischen Bestandsaufnahme sämtlicher Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO² - Emissionen soll im laufenden Jahr begonnen werden. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie als widerstandsfähig erwiesen hat, macht es die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus könnte es bei einem weiteren Fortschreiten der Pandemie zu einem schleichenden Anstieg der Mietausfälle kommen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung ggf. auch unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Gesellschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine – Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsführung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden sollten, die neben dem Energieträger Gas weitere alternative Energieträger etablieren.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und Instandhaltung von

Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit zusätzlichen Neubauwohnungen und insbesondere bei modernisierten Wohnungen und Wohnungen in Innenstadtlage leicht steigenden Mieten. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nur in einigen wenigen Einzelfällen zur Portfoliobereinigung geplant, können für die Zukunft aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Wohnbegleitende Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den einzelnen Quartieren weiter erhöhen. Die Gesellschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote, ggf. wie beim RVZ in der Ilsestraße oder bei Tagespflegeeinrichtungen auch in Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona - Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Gesellschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 20.04.2022) folgende Entwicklung:

		2023	2022
Eigenkapitalquote	%	35,70	38,90
Eigenkapitalrentabilität	%	7,20	5,30
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m ²	5,53	5,41
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	2,29	2,34

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine – Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den darauffolgenden

wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine – Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht von der öffentlichen Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich ungeachtet der aus der Corona – Pandemie und dem Ukraine – Krieg resultierenden Risiken weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Die Gesellschaft wird auch in Zukunft ihr Immobilienportfolio laufend optimieren und an die Anforderungen des Marktes anpassen. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden auch in Zukunft ausgewogen fortgeführt.

In 2022 sollen die laufenden Projekte weiter vorangetrieben werden. Dabei sind die folgenden Maßnahmen bei den einzelnen Projekten geplant:

- Endausbau im Baugebiet „Amtsweg“
- Restarbeiten Endausbau im Baugebiet „Paracelsusstraße“
- Abschluss der Mängelbeseitigungsarbeiten im Baugebiet „Tongern I“
- Abschluss des B-Planverfahrens für das ca. 2,0 ha große „Thaden-Grundstück“
- Beginn der Planungsphase für die Umnutzung des „Thaden-Grundstücks“
- Übernahme des Mehrfamilienhauses in der Großensieder Straße 18 mit 5 WE
- Abschluss des B-Planverfahrens für das ca. 4,0 ha große Baugebiet „Tongern II“
- Erschließungsplanung und Auftragsvergabe Ersterschließung Baugebiet „Tongern II“
- Erwirken der Baugenehmigung für das Mehrfamilienhaus Deichstraße 15/17
- Erwirken der Baugenehmigung für das Mehrfamilienhaus Walther-Rathenau-Str. 201– 205
- Entwurfsplanung und Bauantrag für das Mehrfamilienhaus Wehrdeich 3
- Fertigstellung Umbau und Mietbeginn des Objektes Ilsestraße 15
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für die Friedrich-Ebert-Str. 29 – 35

Für das Geschäftsjahr 2022 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 980 erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2021 Teuro	Plan 2022 Teuro
Umsatzerlöse	8.428	8.994
- davon Umsatzerlöse aus Mieten	6.024	6.226
Instandhaltungsaufwendungen	-2.055	-2.424
Zinsaufwendungen	-647	-607
Jahresüberschuss	679	980

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Die Geschäftsführung ist überzeugt, dass die immobilienwirtschaftliche und soziale Kompetenz sowie die Einsatzbereitschaft der gesamten Belegschaft auch weiterhin eine hervorragende Basis für die Bewältigung der anstehenden Aufgaben bilden. Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sei an dieser Stelle ausdrücklich für ihr großes Engagement und die erfolgreiche Arbeit für unsere Gesellschaft gedankt.

Nordenham, 20. April 2022



Frank Michael Wahlen

**Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
nach den Angaben des Unternehmens (Vorjahreswerte in Klammern)**

Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	€	7.867,22
	(€	0,00)

Im Berichtsjahr gab es Zugänge in Höhe von € 8.092,00 sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von € 224,78.

Sachanlagen

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Wohnbauten**

€	33.319.935,47
(€	33.944.928,80)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2021</u>	33.944.928,80
<u>Zugang</u>	
nachträgliche Herstellungskosten	351.661,95
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	976.655,28
<u>Buchwerte am 31.12.2021</u>	<u>33.319.935,47</u>

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Grundstückskosten	2.796.286,83	2.796.347,46
Gebäudekosten	30.523.648,64	31.148.581,34
	<u>33.319.935,47</u>	<u>33.944.928,80</u>

Anlage 3/2

Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten

€	<u>2.229.151,21</u>
(€	1.205.690,30)

	<u>€</u>
<u>Buchwerte am 01.01.2021</u>	1.205.690,30
<u>Zugang</u>	
Erwerb bebautes Grundstück	
Ilsestraße 15/Friedrich-Ebert-Straße	1.111.167,83
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	<u>-87.706,92</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2021</u>	<u>2.229.151,21</u>

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Grundstückskosten	204.090,82	133.531,66
Gebäudekosten	<u>2.025.060,39</u>	<u>1.072.158,64</u>
	<u>2.229.151,21</u>	<u>1.205.690,30</u>

Grundstücke ohne Bauten

€	<u>147.494,15</u>
(€	147.494,15)

Die Grundstücksflächen waren bereits in Vorjahren in Höhe von € 5.396,88 abgeschrieben worden.

Maschinen

€	<u>0,00</u>
(€	0,00)

Die Maschinen mit Anschaffungskosten in Höhe von € 86.292,73 wurden in früheren Jahren bereits vollständig abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

€	65.746,85
(€	62.513,38)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2021</u>	62.513,38
<u>Zugänge</u>	
weitere Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.068,97
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	16.835,50
<u>Buchwerte am 31.12.2021</u>	<u>65.746,85</u>

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Betriebsausstattung	6.412,71	7.819,08
Geschäftsausstattung	28.779,22	16.338,13
Fahrzeuge	30.554,92	38.356,17
	<u>65.746,85</u>	<u>62.513,38</u>

Bauvorbereitungskosten

€	245.947,66
(€	218.210,99)

	€	€
<u>Buchwerte am 01.01.2021</u>		218.210,99
<u>Zugänge</u>		
Planungsleistungen Neubau Mehrfamilienhäuser		
Deichstraße 15 und 17	1.300,30	
Wehrdeich 3	672,78	
Walther-Rathenau-Straße	533,59	
Ilsestraße 15 Umbau Regionales Versorgungszentrum (inkl. Eigenleistungen € 5.000,00)	25.230,00	27.736,67
<u>Buchwerte am 31.12.2021</u>		<u>245.947,66</u>

Finanzanlagen

Beteiligungen	€	2.920.021,64
	(€	2.920.021,64)

Der Ausweis betrifft die Beteiligung an der Wohnungsgesellschaft Wesermarsch mbH, Brake.

Andere Finanzanlagen	€	12.600,00
	(€	12.600,00)

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Genossenschaftsanteile bei der Raiffeisenbank Butjadingen eG	2.600,00	2.600,00
Genossenschaftsanteile bei der Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG	10.000,00	10.000,00
	<u>12.600,00</u>	<u>12.600,00</u>

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten	€	821.606,43
	(€	1,02)

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
a) durch Dritte erschlossen Friedrich-Ebert-Straße 29-35	821.605,41	0,00
b) selbst erschlossen (Erinnerungswert "Mühlenblick", 37 m²)	1,02	1,02
	<u>821.606,43</u>	<u>1,02</u>

	€
<u>Stand am 01.01.2021</u>	1,02
<u>Umbuchung von</u> Grundstücke mit fertigen Bauten (UV)	821.605,41
<u>Stand am 31.12.2021</u>	<u>821.606,43</u>

Bauvorbereitungskosten

€	95.331,79
(€	20.086,53)

	€	€
<u>Stand am 01.01.2021</u>		20.086,53
<u>Zugänge</u>		
Fremdkosten	45.245,26	
Eigenleistungen	30.000,00	75.245,26
<u>Stand am 31.12.2021</u>		<u>95.331,79</u>

Ausgewiesen werden Planungsleistungen für die geplanten Erschließungsmaßnahmen "Wohnpark Tongern Zwei" sowie "Großensieler Straße".

Grundstücke mit fertigen Bauten

€	176.182,87
(€	997.788,28)

Bei den ausgewiesenen Grundstücken handelt es sich wie im Vorjahr um Anschaffungs- und Herstellungskosten der Grundstücke Am Sieltief und Friedrich-Ebert-Straße in Nordenham. Die Anschaffungskosten der Grundstücke Friedrich-Ebert-Straße 29-35 in Nordenham wurden nach dem Abriss der darauf befindlichen Gebäude in den Posten Grundstücke ohne Bauten umgegliedert.

	€
<u>Stand am 01.01.2021</u>	997.788,28
<u>Umbuchung auf</u>	
Grundstücke ohne Bauten (UV)	-821.605,41
<u>Stand am 31.12.2021</u>	<u>176.182,87</u>

Unfertige Leistungen

€ 2.416.682,00
(€ 2.342.745,25)

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten		
Heizung und Warmwasser	610.874,62	547.215,83
Betriebskosten	1.882.807,38	1.874.529,42
	<u>2.493.682,00</u>	<u>2.421.745,25</u>
Wertberichtigungen		
Heizkosten	-19.300,00	-19.800,00
Betriebskosten	-57.700,00	-59.200,00
	<u>-77.000,00</u>	<u>-79.000,00</u>
	<u>2.416.682,00</u>	<u>2.342.745,25</u>

Geleistete Anzahlungen

€ 50.727,80
(€ 45.539,21)

	€
<u>Stand am 01.01.2021</u>	<u>45.539,21</u>
<u>Zugang</u>	
Anschaffungsnebenkosten Grundstücksankauf Großensielener Straße	<u>5.188,59</u>
<u>Stand am 31.12.2021</u>	<u>50.727,80</u>

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

€ 97.030,69
(€ 117.976,54)

	31.12.2021 €	31.12.2020 €
Forderungen aus rückständigen Mieten u. a.	133.138,95	147.671,92
Wertberichtigungen	-36.108,26	-29.695,38
	<u>97.030,69</u>	<u>117.976,54</u>

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	<u>26.382,74</u>
	(€	40.055,45)

Ausgewiesen werden Forderungen aus WEG- und Fremdverwaltung.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	<u>25.801,63</u>
	(€	47.292,59)

Der Ausweis umfasst Erstattungsansprüche aus Werbeleistungen.

Sonstige Vermögensgegenstände	€	<u>11.028,80</u>
	(€	7.068,94)

Ausgewiesen werden im Berichtsjahr im Wesentlichen Forderungen gegenüber dem Finanzamt (€ 8.928,80) sowie aus einem Umweltbonus (€ 1.500,00).

Flüssige Mittel	€	<u>3.452.635,38</u>
	(€	5.389.013,38)

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	3.450.633,65	5.383.731,85
Kassenbestand	2.001,73	5.281,53
	<u>3.452.635,38</u>	<u>5.389.013,38</u>

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

€	7.404,22
(€	8.313,56)

Stand am 01.01.2021

€
8.313,56

Abschreibungen

planmäßig

909,34

Stand am 31.12.2021

7.404,22

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

€	3.124,85
(€	0,00)

Passiva**Eigenkapital**

Gezeichnetes Kapital	€	1.199.000,00
	(€	1.199.000,00)

Das Gezeichnete Kapital entspricht der Eintragung im Handelsregister.

Gewinnrücklagen	€	15.690.914,60
	(€	15.515.835,97)

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	599.500,00	599.500,00
Bauerneuerungsrücklage	9.153.941,93	8.977.786,72
Andere Gewinnrücklagen	5.937.472,67	5.938.549,25
	<u>15.690.914,60</u>	<u>15.515.835,97</u>

Die Gesellschaftsvertragliche Rücklage entspricht zum Bilanzstichtag der Hälfte des Stammkapitals, sodass gemäß § 22 des Gesellschaftsvertrages keine Einstellung aus dem Jahresüberschuss erforderlich ist.

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage aus dem Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von € 176.155,21 gemäß Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 23.06.2021.

Die Entnahme aus den Anderen Gewinnrücklagen von € 1.076,58 bedarf noch eines Beschlusses des Aufsichtsrates.

Bilanzgewinn	€	679.850,00
	(€	856.005,21)

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Jahresüberschuss	678.773,42	856.005,21
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	1.076,58	0,00
	<u>679.850,00</u>	<u>856.005,21</u>

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

€ 974.183,00
(€ 1.148.410,00)

	01.01.2021 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2021 €
unterlassene Instandhaltung	76.000,00	67.721,40	8.278,60	77.750,00	77.750,00
Bau- und Erschließungskosten	883.500,00	200.177,82	19.718,84	39.696,66	703.300,00
Gewährleistungsverpflichtungen	92.218,00	0,00	0,00	6.686,00	98.904,00
Prüfungs-, Steuerberatungs- und Abschlusskosten	50.000,00	48.280,60	1.719,40	49.400,00	49.400,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	14.400,00	0,00	0,00	0,00	14.400,00
Urlaubsverpflichtungen	24.900,00	24.900,00	0,00	28.001,00	28.001,00
Prozessrisiken	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00
sonstige Verwaltungskosten	1.000,00	232,91	767,09	1.000,00	1.000,00
ausstehende Eingangsrechnungen	1.392,00	1.392,00	0,00	1.428,00	1.428,00
	<u>1.148.410,00</u>	<u>347.704,73</u>	<u>30.483,93</u>	<u>203.961,66</u>	<u>974.183,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

€ 13.585.305,81
(€ 14.845.320,98)

	€	€
<u>Stand am 01.01.2021</u>		14.845.320,98
<u>Tilgung</u>		
planmäßig	-717.283,66	
außerplanmäßig (Umschuldung)	<u>-542.731,51</u>	<u>-1.260.015,17</u>
<u>Stand am 31.12.2021</u>		<u>13.585.305,81</u>

**Verbindlichkeiten gegenüber anderen
Kreditgebern**

€	10.672.412,93
(€	10.503.791,16)

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen	10.613.995,84	10.447.974,07
rückständig fälliger Kapitaldienst	58.417,09	55.817,09
	<u>10.672.412,93</u>	<u>10.503.791,16</u>

	€
<u>Stand am 01.01.2021</u>	10.503.791,16
<u>Zugang</u>	
Valutierung (Umschuldung)	500.000,00
<u>Tilgung</u>	
planmäßig	-333.978,23
<u>Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten</u>	2.600,00
<u>Stand am 31.12.2021</u>	<u>10.672.412,93</u>

Erhaltene Anzahlungen

€	2.793.584,81
(€	2.682.767,92)

Verbindlichkeiten aus Vermietung

€	38.093,53
(€	35.431,01)

Die Verbindlichkeiten betreffen vorausbezahlte Mieten u. a.

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

€	0,00
(€	5.547,57)

**Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und
Leistungen**

€	353.320,03
(€	591.265,17)

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
Bau- und Instandhaltungsleistungen	49.427,95	313.261,45
Betriebskosten	155.066,77	79.508,65
Sicherheits- und Garantiefinbehalte	123.529,62	177.420,64
sächliche Verwaltungskosten u. a.	25.295,69	21.074,43
	<u>353.320,03</u>	<u>591.265,17</u>

Anlage 3/12

Sonstige Verbindlichkeiten	€	<u>27.198,29</u>
	(€	26.434,57)

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus Steuern.

Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>118.840,40</u>
	(€	117.530,45)

Ausgewiesen werden im Wesentlichen vorausgezahlte Mieten und Umlagen für Januar 2022.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis 31.12.2021

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	8.291.104,82
	(€	8.353.095,06)

	2021 €	2020 €
Sollmieten für		
Wohnungen	6.004.075,63	5.931.216,79
gewerbliche Einheiten	116.871,12	116.721,12
Garagen und Abstellplätze	165.411,31	163.671,13
Erlösschmälerungen	-262.418,19	-227.212,06
	<u>6.023.939,87</u>	<u>5.984.396,98</u>
Umlagen für		
Heizkosten	553.720,72	612.320,18
Betriebskosten	1.778.953,26	1.817.246,29
Erlösschmälerungen	-67.457,03	-62.613,39
	<u>2.265.216,95</u>	<u>2.366.953,08</u>
Pachterlöse	<u>1.948,00</u>	<u>1.745,00</u>
	<u>8.291.104,82</u>	<u>8.353.095,06</u>

Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	€	0,00
	(€	125.000,00)

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€	115.037,00
	(€	114.914,35)

	2021 €	2020 €
Erlöse aus		
der Verwaltung nach WEG	78.054,00	77.085,00
Verwaltung von Immobilien Dritter	<u>36.983,00</u>	<u>37.829,35</u>
	<u>115.037,00</u>	<u>114.914,35</u>

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

€ 21.882,04
(€ 20.386,33)

	2021 €	2020 €
Erlöse aus		
Provisionen	21.882,04	20.186,33
Planungsleistungen	0,00	200,00
	<u>21.882,04</u>	<u>20.386,33</u>

Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie Unfertigen Leistungen

€ 149.182,01
(€ -43.457,73)

	2021 €	2020 €
Bestandsveränderungen bei Verkaufsbauten		
Grundstücke ohne Bauten	45.245,26	-67.709,67
Bauvorbereitungskosten	30.000,00	7.000,00
	75.245,26	-60.709,67
Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	73.936,75	17.251,94
	<u>149.182,01</u>	<u>-43.457,73</u>

Andere aktivierte Eigenleistungen

€ 29.534,55
(€ 41.060,87)

Sonstige betriebliche Erträge

€	98.175,30
(€	61.401,04)

	2021 €	2020 €
Erträge aus		
Anlagenverkäufen	750,00	0,00
der Auflösung von Rückstellungen	30.483,93	6.706,03
Versicherungsentschädigungen	1.247,70	587,07
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	7.116,40	4.255,46
übrigen Kostenerstattungen	25.938,25	17.499,98
Sachbezug (netto)	7.824,00	6.160,20
dem Eingang abgeschriebener Mietforderungen	12.475,02	14.776,86
früheren Jahren	166,28	1.920,00
Zuschüsse Pflegeversicherung	12.101,92	8.000,00
sonstigen Gründen	71,80	1.495,44
	<u>98.175,30</u>	<u>61.401,04</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**

€	4.250.714,78
(€	4.340.462,59)

	2021 €	2020 €
Betriebs- und Heizkosten	2.168.454,45	2.196.794,55
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	2.054.675,71	2.109.647,80
Erbbauszinsen	7.587,39	7.587,39
andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	19.997,23	26.432,85
	<u>4.250.714,78</u>	<u>4.340.462,59</u>

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

€	296.270,88
(€	40.439,04)

	2021 €	2020 €
Kosten des Abrisses Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 29-35	205.965,61	0,00
Zuführung zu Rückstellungen	45.060,01	29.353,50
Fremdleistungen Erschließungsmaßnahmen	45.245,26	11.085,54
	<u>296.270,88</u>	<u>40.439,04</u>

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen

€	4.971,02
(€	4.520,96)

Personalaufwand

Löhne und Gehälter

€	902.320,19
(€	876.898,77)

	2021	2020
	€	€
Löhne und Gehälter	891.518,51	868.333,15
Sachbezüge	10.801,68	8.565,62
	<u>902.320,19</u>	<u>876.898,77</u>

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

€	238.443,35
(€	227.191,58)

	2021	2020
	€	€
soziale Aufwendungen	181.497,04	171.501,33
Aufwendungen für Altersversorgung	56.946,31	55.690,25
	<u>238.443,35</u>	<u>227.191,58</u>

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

€	1.081.422,48
(€	1.036.602,71)

	2021	2020
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	224,78	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	976.655,28	959.227,38
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	87.706,92	56.936,25
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.835,50	20.439,08
	<u>1.081.422,48</u>	<u>1.036.602,71</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen	€	<u>326.177,81</u>
	(€	318.556,99)

	2021	2020
	€	€
sächliche Aufwendungen	244.191,05	240.726,81
freiwillige soziale Aufwendungen	8.505,67	6.557,34
Abschreibungen Forderungen aus Vermietung	28.564,13	24.017,29
Erhöhung der Wertberichtigung auf Mietforderungen	24.458,26	22.195,38
Notargebühren, Löschungsbewilligungen, Schätzgebühren, Beurkundungsgebühren u. a.	68,44	4.130,91
Spenden	3.500,00	4.050,00
Verwaltungskostenbeitrag (NBank)	16.834,26	16.834,26
Notargebühren der Geldbeschaffung, andere Aufwendungen u. a.	56,00	0,00
übrige Aufwendungen	0,00	45,00
	<u>326.177,81</u>	<u>318.556,99</u>

Erträge aus Beteiligungen	€	<u>16.561,28</u>
	(€	16.561,28)

Die Erträge betreffen die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2020 der Wohnungsgesellschaft Wesermarsch mbH, Brake.

Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	€	<u>352,00</u>
	(€	378,00)

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	<u>36,56</u>
	(€	159,41)

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

€ 647.430,80
(€ 689.799,51)

	2021 €	2020 €
Zinsen für		
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	640.697,88	687.518,80
laufende Giroverbindlichkeiten	0,56	28,55
	640.698,44	687.547,35
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	909,34	909,33
Avalprovision	2.474,67	0,00
Aufzinsungen Rückstellungen	686,00	490,00
sonstige Zinsaufwendungen	2.662,35	852,83
	<u>647.430,80</u>	<u>689.799,51</u>

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

€ -0,18
(€ -1,08)

	2021 €	2020 €
Erstattungen Körperschaftsteuer (VZ 2014 bis 2018)	0,00	-0,68
Erstattung Körperschaftsteuer 2020	-0,18	0,00
Nachzahlungen Gewerbeertragsteuer (VZ 2014 bis 2017)	0,00	-0,40
	<u>-0,18</u>	<u>-1,08</u>

Sonstige Steuern

€ 295.341,01
(€ 299.022,33)

	2021 €	2020 €
Grundsteuer	295.814,43	298.634,24
Kraftfahrzeugsteuer	288,33	1.111,00
übrige Steuern (frühere Jahre)	-761,75	-722,91
	<u>295.341,01</u>	<u>299.022,33</u>

Jahresüberschuss	€ 678.773,42
	(€ 856.005,21)
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	€ 1.076,58
	(€ 0,00)
Bilanzgewinn	€ 679.850,00
	(€ 856.005,21)

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	Nordenham
Gründung:	10.08.1923
Registereintrag beim Amtsgericht:	Oldenburg unter HRB 100362
Gesellschaftsvertrag:	vom 26.08.2009; handelsrechtliche Eintragung vom 02.02.2010 (zuvor: vom 15.05.1952 in der Fassung vom 19.07.1990; handelsrechtliche Eintragung vom 25.07.1990)
Zweck und Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 Abs. 1 bis 3 des Gesellschaftsvertrags)	Zweck der Gesellschaft ist insbesondere eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. 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 Erbbaurechte ausgeben. Die Gesellschaft kann die Durchführung von Treuhandaufträgen und Aufträgen in eigenem Namen oder im Namen eines Gesellschafters ohne Gewinnerzielungsabsicht unter Berücksichtigung des Kostendeckungsprinzips übernehmen. 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.
Gezeichnetes Kapital: (§ 3 Abs. 1 und 2 des Gesellschaftsvertrags)	€ 1.199.000,00, voll eingezahlt

Gesellschafter:

- a) Stadt Nordenham € 978.450,00
- b) Norddeutsche Landesbank
- Girozentrale - € 220.000,00
- c) Bauunternehmung Herdejürgen
& Harmsen GmbH & Co € 550,00

Die Aufnahme in die Liste der Gesellschafter beim Handelsregister ist erfolgt.

Geschäftsführer:

(§ 7 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags)

Frank Michael Wahlen, Wiefelstede

Die Bestellung erfolgte am 23.06.2015 mit Wirkung ab 01.01.2016 auf unbestimmte Zeit. Eintragung (Bestellung): am 08.01.2016.

Die Gesellschaft hat je nach der Bestimmung des Aufsichtsrats einen oder mehrere Geschäftsführer, die auf unbestimmte Zeit bestellt sind.

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich allein. Bei Bestellung von mehreren Geschäftsführern wird die Gesellschaft gemeinsam durch je zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Geschäftsordnung: Fassung vom 14.12.2011 (Aushändigung gegen Empfangsbestätigung).

Vertretung:

Prokura:

Gerard Beerepoot, Nordenham, (Erteilung am 03.03.2010; Eintragung ins Handelsregister am 01.04.2010)

Matthias Früchtl, Nordenham, (Erteilung am 27.10.2021; Eintragung ins Handelsregister am 22.12.2021)

Befugnis: gemeinschaftliche Vertretung mit einem Geschäftsführer oder einem anderen Prokuristen.

Handlungsvollmacht:

Handlungsvollmacht mit den einschränkenden Bestimmungen des § 54 HGB ist an sechs Angestellte erteilt.

Aufsichtsrat:

(§ 11 Abs. 1 bis 3 des Gesellschaftsvertrags)

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 11 des Gesellschaftsvertrags aus mindestens zehn Mitgliedern, und zwar dem jeweiligen amtierenden Bürgermeister der Stadt Nordenham (als ständiges Mitglied) und sieben vom Rat der Stadt Nordenham gewählten Vertretern sowie zwei Mitglieder der Norddeutsche Landesbank.

Diese werden auf drei Jahre gewählt.

Aufsichtsratsvorsitzender:

Herr Uwe Thöle (bis 03.11.2021), Ratsherr der Stadt Nordenham und Kriminalbeamter, Nordenham

Herr Hergen Kalitzki (ab 23.02.2022), Ratsherr der Stadt Nordenham und Steuerberater, Nordenham

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender:

Herr Carsten Seyfarth (bis 31.10.2021), Bürgermeister der Stadt Nordenham, Nordenham

Herr Nils Siemen (ab 23.02.2022), Bürgermeister der Stadt Nordenham, Nordenham

Die weitere Zusammensetzung ist dem Anhang zu entnehmen.

Gesellschafterversammlung:

(§ 15 bis 20 des Gesellschaftsvertrags)

Im Berichtsjahr fand eine Gesellschafterversammlung am 23.06.2021, zu der form- und fristgerecht einberufen wurde, statt.

Inhalte der Gesellschafterversammlung waren:

- die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020 einschließlich Gewinnverwendung,
- die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats,
- die Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2021,
- der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2020.

Offenlegung:

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde am 23.09.2021 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Steuerliche Verhältnisse:

uneingeschränkte Steuerpflicht

Die Steuerbescheide 2020 sind am 27.01.2022 ergangen. Für den Veranlagungszeitraum 2021 wurden die Steuererklärungen im Prüfungszeitraum vorbereitet.

verbleibende Verlustvorträge zum 31.12.2020 (nach Betriebsprüfung):

Körperschaftsteuer: T€ -3.088,5

Gewerbesteuer: T€ -323,7

Beteiligungen:

Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake

Der Anteil am Stammkapital (T€ 3.600,0) beträgt nunmehr absolut T€ 414,0 mithin 11,5 % (brutto, inklusive eigene Anteile) bzw. 14,01 % (netto, ohne eigene Anteile).

Organisatorische Grundlagen:

Vergütung: Die Vergütung der Geschäftsführung und der Angestellten sowie Arbeiter wird in Anlehnung an den Tarif im öffentlichen Dienst (TVöD) vorgenommen.

Altersversorgung: Die Gesellschaft ist der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder (VBL) angeschlossen. Sämtliche Beiträge und Umlagen werden von der Gesellschaft übernommen.

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2017	2018	2019	2020	2021
Eigenkapitalquote	%	32,9	34,5	36,1	37,0	38,1
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50 \% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100 \% \text{ SoPo Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenkapitalrentabilität	%	6,1	4,6	4,1	4,9	3,9
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50 \% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100 \% \text{ SoPo Investitionszulagen}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,7	3,2	3,0	3,3	2,9
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Veränd. RfB}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	2.424,5	1.720,5	1.309,2	1.692,5	1.767,0
(vgl. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	12	16	20	15	14
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$						
Tilgungskraft	Faktor	2,2	1,4	1,3	1,6	1,7
$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						
EBITDA	T€	2.870,0	2.622,5	2.529,4	2.581,9	2.406,9
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen						
Ist-Annuität	%	6,9	7,3	6,7	6,8	7,0
$\frac{\text{Kapitaldienst (Fremdkapitalzinsen} + \text{Tilgung auf Objektfinanzierungsmittel)}}{\text{langfristige Objektfinanzierung zum 31.12.}}$						
möglicher Kapitaldienst	%	10,2	9,6	9,6	10,2	9,9
$\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfristige Objektfinanzierungsmittel zum 31.12.}}$						

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2017	2018	2019	2020	2021
Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl	1.620	1.596	1.598	1.598	1.589
Anzahl der verwalteten Einheiten	VE	1.696	1.671	1.671	1.671	1.658
Wohn- und Nutzfläche (stichtagsbezogen)	m ²	100.534	98.668	98.558	98.556	97.112
Durchschnittliche Miete	€/m ²	5,06	5,09	5,21	5,25	5,39
<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Mietausfallquote	%	2,7	3,6	2,5	2,9	3,4
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen +</u> <u>Erlösschmälerungen (Sollm.) + Kosten für</u> <u>Miet- und Räumungsklagen</u> <u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse +</u> <u>Umlagen</u>						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	3,2	4,3	2,9	3,7	4,2
<u>Erlösschmälerungen</u> <u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse</u>						
Fluktuationsquote	%	15,3	12,3	13,1	12,6	12,0
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> <u>Anzahl der Wohneinheiten</u>						
Leerstandsquote	%	5,3	4,1	4,0	4,7	4,2
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> <u>Anzahl der Wohneinheiten</u>						
Verwaltungskosten je Einheit	€/Einh.	536	539	564	514	520
<u>Verwaltungskosten der</u> <u>Hausbewirtschaftung</u> <u>Anzahl der Mieteinheiten</u>						
monatliche Instandhaltungskosten je m ²	€/m ²	1,47	1,89	1,93	2,08	2,08
<u>Instandhaltungskosten / 12</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						

Anlage 5/3

		2017	2018	2019	2020	2021
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	17,73	25,57	26,18	27,32	28,52
<u>Instandhaltungskosten +</u> <u>nachträgliche HK</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	343	341	335	327	335
<u>Buchwert der Gebäude</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	373	372	365	357	366
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	279	277	267	257	249
<u>Objektfinanzierungsmittel AV +</u> <u>Unternehmensfinanzierungsmittel (im</u> <u>Wohnungsbestand eingesetzt)</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Anteil der Zinsen an Kaltmiete	%	14,5	13,8	12,7	11,5	10,6
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> <u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse</u> <u>abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete	%	33,4	34,4	29,5	28,7	28,1
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> <u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse</u> <u>abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Mietenmultiplikator	Faktor	6,5	6,4	6,1	5,9	5,9
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung +</u> <u>Mietzuschüsse</u>						

Kapitalflussrechnung für 2021

	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	678,8	856,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.081,4	1.036,6
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) langfristiger Rückstellungen	6,7	-201,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,9	0,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-0,8	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	1.767,0	1.692,5
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-180,9	32,3
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-75,2	60,7
Zunahme sonstiger Aktiva	-30,2	-81,7
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) sonstiger Passiva	-125,4	28,9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	642,7	686,9
Sonstige Beteiligungserträge	-16,6	-16,6
Ertragsteuerzahlungen	0,0	3,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.981,4	2.406,3
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-8,1	0,0
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,8	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.510,6	-264,0
erhaltene Zinsen	0,4	0,6
erhaltene Dividenden	16,6	16,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.500,9	-246,8
Übertrag	480,5	2.159,5

Anlage 6/2

	2021 T€	2020 T€
Übertrag	480,5	2.159,5
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	500,0	2.000,0
planmäßige Tilgungen	-1.051,3	-1.028,5
außerplanmäßige Tilgungen (Umschuldung)	-542,7	-2.015,8
gezahlte Zinsen	-643,1	-687,5
gezahlte Dividenden	<u>-679,8</u>	<u>-859,7</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-2.416,9</u>	<u>-2.591,5</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-1.936,4	-432,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>5.389,0</u>	<u>5.821,0</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>3.452,6</u>	<u>5.389,0</u>

Erfolgsanalyse

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Bestandsbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	6.286,4	6.211,6	74,8
abzgl. Erlösschmälerungen	<u>-262,4</u>	<u>-227,2</u>	<u>-35,2</u>
	6.024,0	5.984,4	39,6
abgerechnete Umlagen und Bestandsveränderungen	2.339,1	2.384,2	-45,1
Erlöse aus Weiterbelastungen	0,2	20,4	-20,2
Pachten, Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen u. a.	<u>14,4</u>	<u>16,5</u>	<u>-2,1</u>
	<u>8.377,7</u>	<u>8.405,5</u>	<u>-27,8</u>
Aufwendungen			
Instandhaltungskosten			
Fremdkosten	1.976,9	2.033,6	-56,7
Verrechnung Instandhaltung/Modernisierung (aufwandswirksam)	<u>364,8</u>	<u>353,8</u>	<u>11,0</u>
	2.341,7	2.387,4	-45,7
abzgl. Versicherungserstattungen	-1,2	-0,6	-0,6
abzgl. Zuschüsse u. a.	<u>0,0</u>	<u>-0,7</u>	<u>0,7</u>
	2.340,5	2.386,1	-45,6
Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	<u>77,8</u>	<u>76,0</u>	<u>1,8</u>
	2.418,3	2.462,1	-43,8
Betriebskosten (einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten)	2.192,5	2.228,8	-36,3
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.064,4	987,2	77,2
Verwaltungskosten	862,9	858,7	4,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	640,7	687,7	-47,0
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung	53,0	46,2	6,8
Grundsteuer	287,5	296,3	-8,8
sonstige Aufwendungen (Miet- und Räumungsklagen u. a.)	27,6	38,5	-10,9
übrige Aufwendungen (Kabelberatungskonzept, LTS-Verwaltungskostenbeitrag, u. a.)	<u>0,1</u>	<u>35,1</u>	<u>-35,0</u>
	<u>7.547,0</u>	<u>7.640,6</u>	<u>-93,6</u>
Ergebnis	<u>830,7</u>	<u>764,9</u>	<u>65,8</u>

Anlage 7/2

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand			
Erträge			
Aktiviert Eigenleistungen	29,5	41,1	-11,6
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	29,5	41,1	-11,6
Ergebnis	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>

Eigentumsverwaltung/Betreuung

Erträge			
Umsatzerlöse	115,0	114,9	0,1
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	87,8	83,2	4,6
Ergebnis	<u>27,2</u>	<u>31,7</u>	<u>-4,5</u>

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)			
Erträge			
Umsatzerlöse	0,0	125,0	-125,0
Bestandsveränderungen	75,2	-5,0	80,2
Erträge aus Rückstellungsaufösungen u. a.	19,7	0,0	19,7
	<u>94,9</u>	<u>120,0</u>	<u>-25,1</u>
Aufwendungen			
Aufwendungen (Fremdkosten)	39,7	29,4	10,3
Verrechnung Verwaltungskosten	36,0	10,6	25,4
Bestandsminderungen	43,8	55,7	-11,9
Zuführung zu den Rückstellungen (für noch anfallende Erschließungskosten und Gewährleistungsverpflichtungen)	6,7	11,1	-4,4
Zinsaufwendungen	2,5	0,0	2,5
Grundsteuer Verkaufsgrundstücke	0,5	1,1	-0,6
	<u>129,2</u>	<u>107,9</u>	<u>21,3</u>
Ergebnis	<u>-34,3</u>	<u>12,1</u>	<u>-46,4</u>

Sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunternehmerleistungen für Dritte u. a.)

Erträge			
Umsatzerlöse	<u>21,7</u>	<u>17,3</u>	<u>4,4</u>
Aufwendungen			
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	5,0	4,5	0,5
Verrechnung Verwaltungskosten	1,1	0,3	0,8
	<u>6,1</u>	<u>4,8</u>	<u>1,3</u>
Ergebnis	<u>15,6</u>	<u>12,5</u>	<u>3,1</u>

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Finanzergebnis			
Erträge			
Erträge aus Beteiligungen	16,6	16,6	0,0
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,0	0,2	-0,2
Erträge aus Finanzanlagen	<u>0,4</u>	<u>0,4</u>	<u>0,0</u>
	<u>17,0</u>	<u>17,2</u>	<u>-0,2</u>
Aufwendungen			
Zinsaufwendungen aus Kontokorrent u. a.	<u>0,9</u>	<u>0,9</u>	<u>0,0</u>
Ergebnis	<u>16,1</u>	<u>16,3</u>	<u>-0,2</u>
Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Erträge aus Anlageverkäufen	0,8	0,0	0,8
Erträge aus Rückstellungsaufösungen	10,8	6,7	4,1
Erträge aus Zuschüssen	12,1	8,0	4,1
Erträge aus Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	9,1	4,3	4,8
Erträge aus früheren Jahren u. a.	<u>0,2</u>	<u>3,4</u>	<u>-3,2</u>
	<u>33,0</u>	<u>22,4</u>	<u>10,6</u>
Aufwendungen			
Vorfälligkeitsentschädigung u. a.	0,7	0,5	0,2
Abrisskosten	206,1	0,0	206,1
Spenden u. a.	3,5	4,1	-0,6
Aufwendungen frühere Jahre u. a.	<u>-0,8</u>	<u>-0,7</u>	<u>-0,1</u>
	<u>209,5</u>	<u>3,9</u>	<u>205,6</u>
Ergebnis	<u>-176,5</u>	<u>18,5</u>	<u>-195,0</u>

Betriebliche Kosten- und Leistungsrechnung

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€ %	
A. Der betrieblichen Kosten- und Leistungsrechnung zugrunde gelegte Kosten				
1. Personalkosten				
Löhne und Gehälter	862,9	824,7	38,2	4,6
soziale Abgaben	166,5	158,7	7,8	4,9
Aufwendungen für Altersversorgung	56,9	55,7	1,2	2,2
Sachbezug	<u>3,0</u>	<u>2,4</u>	<u>0,6</u>	25,0
	1.089,3	1.041,5	47,8	4,6
abzüglich BAB-Verrechnung (Regiebetrieb)	-153,3	-158,7	5,4	-3,4
abzüglich Lohnkostenerstattung	<u>-25,9</u>	<u>-16,8</u>	<u>-9,1</u>	54,2
	<u>910,1</u>	<u>866,0</u>	<u>44,1</u>	5,1
2. Sachkosten				
Abschreibungen	43,1	45,9	-2,8	-6,1
sonstige sächliche Verwaltungskosten	215,2	237,4	-22,2	-9,4
Grundsteuern	<u>2,2</u>	<u>3,3</u>	<u>-1,1</u>	-33,3
	<u>260,5</u>	<u>286,6</u>	<u>-26,1</u>	-9,1
insgesamt zugeordnete Kosten	<u>1.170,6</u>	<u>1.152,6</u>	<u>18,0</u>	<u>1,6</u>

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€ %	
B. Zuordnung der Kosten				
Bestandsbewirtschaftung				
Instandhaltung	153,3	158,7	-5,4	-3,4
Verwaltungskosten	862,9	858,7	4,2	0,5
	1.016,2	1.017,4	-1,2	-0,1
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand	29,5	41,1	-11,6	-28,2
Eigentumsverwaltung/Betreuung	87,8	83,2	4,6	5,5
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)	36,0	10,6	25,4	239,6
sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunter- nehmerleistungen für Dritte u. a.)	1,1	0,3	0,8	266,7
Gesamtsumme	1.170,6	1.152,6	18,0	1,6

Fragenkatalog zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

Zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG hat das Institut der Wirtschaftsprüfer einen Fragenkatalog aufgestellt und als Prüfungsstandard IDW PS 720 verabschiedet. Der Fragenkatalog wurde gemeinsam mit Vertretern des Bundesfinanzministeriums, des Bundesrechnungshofs und der Landesrechnungshöfe erarbeitet. Er soll eine einheitliche Grundlage für alle Unternehmen bieten, für die eine Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse vorgesehen ist.

Die im Prüfungsstandard IDW PS 720 aufgeführten Fragen haben wir nachfolgend auf der Grundlage unserer Prüfungsfeststellungen im Einzelnen beantwortet. Sofern eine Frage oder ein Fragenkreis für die Gesellschaft nicht einschlägig sind, haben wir dies im Anschluss an die Frage oder den Fragenkreis vermerkt und begründet.

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 Gesellschafterversammlung hat zuletzt am 23.05.2018 eine Geschäftsanweisung für den Aufsichtsrat beschlossen; sie wurde allen Mitgliedern gegen Empfangsbestätigung ausgehändigt.

Ein Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung erübrigt sich aufgrund der Bestellung nur eines Geschäftsführers. Der Geschäftsführer ist sowohl für den kaufmännischen als auch für den technischen Bereich verantwortlich.

Die Tätigkeit des Geschäftsführers regelt sich nach Gesetz, dem Gesellschaftsvertrag und der vom Aufsichtsrat zuletzt am 22.08.2018 beschlossenen Geschäftsanweisung. Die Geschäftsanweisung ist dem Geschäftsführer gegen eine Empfangsbestätigung ausgehändigt worden.

Ein Geschäftsverteilungsplan, aktualisiert am 01.11.2021, zum Zwecke der Unternehmensleitung/-steuerung sowie der Verantwortungsbereiche ist innerhalb des Unternehmenshandbuchs schriftlich dokumentiert worden, das fortlaufend aktualisiert wird.

Die bestehenden Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat drei Sitzungen abgehalten, an denen auch der Geschäftsführer, der Prokurist sowie der kaufmännische Leiter (seit 27.10.2021 Prokurist) teilgenommen haben.

Ordnungsgemäße Niederschriften über die stattgefundenen Sitzungen haben uns zur Prüfung vorgelegen.

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

Der Geschäftsführer Herr Wahlen ist seit 01.01.2017 im Aufsichtsrat der Wohnungsbau-gesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, tätig.

Ferner wurde er in der Generalversammlung am 20.06.2016 in den Aufsichtsrat der Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG, Nordenham, berufen.

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

Die Vergütung der Organmitglieder wird aufgrund der Befreiungsvorschrift des § 288 Abs. 1 HGB nicht im Jahresabschluss dargestellt.

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?

Das fortlaufend aktualisierte Unternehmenshandbuch beinhaltet einen Geschäftsverteilungsplan zum Zwecke der Unternehmensleitung/-steuerung sowie Angaben zu dem Organisationsaufbau, den Arbeitsbereichen und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnissen sowie den Vertretungsregelungen. Die Maßnahmen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens und werden regelmäßig überprüft.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass danach nicht verfahren wird.

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

Vorkehrungen zur Korruptionsprävention im Sinne von Compliance-Regeln sind von der Gesellschaft am 13.10.2010 schriftlich getroffen worden und im Unternehmenshandbuch 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?

Richtlinien, Arbeitsanweisungen oder Arbeitshilfen liegen für wesentliche Teilbereiche vor (Auftragsvergabe, Führung von Baubüchern, Handbücher betreffend die Anwendung der EDV-Programme, Ablage des Schriftguts anhand eines Aktenplans) vor; ansonsten werden ausschließlich mündliche Anweisungen erteilt.

Auftragsvergaben über € 1.500,00 unterliegen der Genehmigung eines Prokuristen bzw. des Geschäftsführers.

Für die Bereiche des Personalwesens sowie die Kreditaufnahme und -gewährung ist ausschließlich der Geschäftsführer zuständig.

Gemäß § 14 des Gesellschaftsvertrags unterliegen dem Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit dem Geschäftsführer eine Vielzahl von Entscheidungen (z. B. Grundsätze für den Erwerb bebauter und unbebauter Grundstücke, Zustimmung zum Wohnungsbauprogramm, gesellschaftsrechtliche Maßnahmen, personelle Angelegenheiten u. ä.). Die Einbindung des Aufsichtsrats in die Entscheidungsprozesse der Gesellschaft erscheint uns sachgerecht.

Nach den eingesehenen Sitzungsunterlagen und -protokollen haben wir den Eindruck gewonnen, dass die Geschäftsführung dem Aufsichtsrat für seine Entscheidungen geeignete Unterlagen zur Verfügung gestellt hat.

Bei sich ändernden Planungsansätzen und Überlegungen zur Finanzierungsstruktur inklusive des Ersatzes von Eigenkapital durch Fremdkapital - aufgrund der derzeitigen günstigen Kapitalmarktsituation - wird der Aufsichtsrat über diese in weiteren Sitzungen unterrichtet. Ferner werden die geänderten aufwandsrelevanten Prämissen in aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgenommen.

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

Sämtliche Verträge werden ordnungsgemäß dokumentiert; die Verträge werden bei den jeweils zuständigen Sachbearbeitern oder bei dem Geschäftsführer archiviert.

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Gemäß § 5 der Geschäftsanweisung für den Geschäftsführer ist zu Beginn eines jeden Jahres eine Wirtschafts- und Finanzplanung aufzustellen und diese dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen. Die Geschäftsführung erstellt mehrjährige Wirtschafts- und Finanzpläne (i. d. R. bis zu fünf Jahren). Die Wirtschafts- und Finanzplanung für das folgende sowie die weiteren mindestens vier Geschäftsjahre wird laufend an die aktuellen Gegebenheiten angepasst; die Ergebnis- und die Investitionsplanungen sind darin enthalten.

Der Wirtschafts- und Finanzplan für die Jahre 2021 bis 2025 ist vom Aufsichtsrat am 09.12.2020 behandelt worden. Eine Fortschreibung und Aktualisierung der einjährigen bzw. mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung ist laufend geplant. Im Berichtsjahr 2021 hat die Gesellschaft damit begonnen, eine integrierte Wirtschafts- und Finanzplanung basierend auf dem Planungstool WiFiP 4.0 zu erstellen. Diese Planungsrechnung soll unter strategischen Gesichtspunkten mindestens einen 10-jährigen Planungszeitraum umfassen. Diese strategische Planung für die Jahre 2022 bis 2031 wurde im ersten Quartal 2022 fertiggestellt und wird dem Aufsichtsrat in der nächsten Sitzung vorgestellt.

Darüber hinaus bestehen neben den Planungsrechnungen, insbesondere der Investitions- und Finanzplanung, folgende weitere Informationssysteme:

1. Grundbuchsschuldenmanagement (Dokumentation der Beleihungsreserven im eigenen Wohnungsbestand),
2. Kreditportfolio (Dokumentation der Zeiträume und der Beträge zum Zeitpunkt des Auslaufens der Zinsbindungsfristen sowie der Auswirkungen der Strategie des Abschlusses von Forwarddarlehen),
3. technische Bestandsaufnahme (Dokumentation einer an Objekten sowie an wesentlichen Gewerken des Wohnungsbestands orientierten Aufstellung des Status zu den Maßnahmen zur CO₂-Minderung/Wärmedämmung, den Modernisierungsmaßnahmen, den Heizungen und Bädern u. a. unter Berücksichtigung der Prioritäteneinschätzung und der veranschlagten Kosten),
4. Analyse von Verbrauchswertveränderungen (Dokumentation des Zusammenhangs von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu den Verbrauchswertveränderungen der Heizkosten),
5. Forderungsmanagement sowie Mieterklientelanalyse - teilweise auch unter Heranziehung der Auskünfte durch die Creditreform.

Größere Investitionen (z. B. Grundstücksgeschäfte, Bauvorhaben, Modernisierungsmaßnahmen, größere Instandhaltungsmaßnahmen u. a.) unterliegen der Beschlussfassung des Aufsichtsrats.

Soweit sachliche Zusammenhänge zwischen einzelnen Investitionsprojekten bestehen, werden diese im Rahmen der Investitionsplanung ausreichend dargestellt.

Sachliche Zusammenhänge mit Projekten vorhergehender oder nachfolgender Perioden werden in der kurzfristigen Investitionsplanung bereits durch die Art der Investition (Baumaßnahmen das Anlage- oder Umlaufvermögen betreffend) oder die jeweilige Belegenheit erkennbar.

Sich über mehrere Geschäftsjahre erstreckende Baumaßnahmen werden jahresübergreifend innerhalb der Wirtschaft- und Finanzplanung sowie weiterer Unternehmensunterlagen dargestellt und bedürfen der permanenten Würdigung.

Das Planungswesen entspricht - auch im Hinblick auf die Fortschreibung der Daten - in vollem Umfang den Bedürfnissen der Gesellschaft.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden regelmäßig systematisch untersucht und ausgewertet.

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

Zur Organisation des Rechnungswesens verweisen wir auf Abschnitt D I. 1. unseres Berichts.

Das nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgebaute Rechnungswesen entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft. Wir haben nicht festgestellt, dass nicht nach den gesetzlichen Vorschriften und anerkannten Regeln verfahren wird.

Die Kostenrechnung, die den Bedürfnissen der Gesellschaft entspricht, liefert brauchbare Ergebnisse. Die Ergebnisse werden weiterverwertet.

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

Die Geschäftsführung führt laufend Liquiditätskontrollen durch.

Eine Kreditüberwachung entfällt, da die Gesellschaft Kredite, die einen wesentlichen Umfang annehmen, nicht gewährt hat.

- 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. Die Aufgaben des Cash-Managements werden fortlaufend durch die Geschäftsführung wahrgenommen.

- 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 Mieten werden größtenteils durch Einzug im Lastschriftverfahren vereinnahmt; in geringerem Umfang erfolgen Überweisungen durch kommunale Behörden sowie Barzahlungen der Mieter.

Der zeitnahe und vollständige Eingang der Mieten wird von einem Mitarbeiter der Buchhaltung überwacht.

Die Abrechnungen und die Zahlungseingänge aus der Verwaltungsbetreuung unterliegen ebenfalls diesen Kontrollen. Die Entgelte für die Verwaltungsbetreuung wurden vertraglich fixiert.

Die von der Gesellschaft auf abzurechnende Betriebskosten angeforderten Anzahlungen sind als angemessen zu beurteilen.

Bei Vornahme von Bauträgergeschäften werden die Kaufpreiskraten unter Beachtung der Vorschriften der MaBV entgegengenommen.

Das eingerichtete Mahnwesen gewährleistet einen zeitnahe und effektiven Einzug ausstehender Forderungen.

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

Die Stelle eines eigenständigen Controllers ist im Geschäftsverteilungsplan nicht vorgesehen. Die Gesellschaft hat aber, insbesondere im Hinblick auf die in den nächsten Jahren anstehenden Bauvorhaben, eine neue Stelle für Finanz- und Wirtschaftsplanning, Baukosten- und Unternehmenscontrolling und für die Liquiditätssteuerung geschaffen, die aktuell in Teilzeit besetzt ist. Die Controllingaufgaben werden ansonsten von dem Geschäftsführer, von einem Prokuristen sowie von dem kaufmännischen Leiter (seit 27.10.2021 Prokurist) wahrgenommen und umfassen alle wesentlichen Unternehmensbereiche.

Die Elemente des Controllings entsprechen den Anforderungen des Unternehmens und erstrecken sich insbesondere auf die Ergebnisvorausschaubetrachtung (Erstellung von Wirtschafts- und Finanzplänen); die Kostenrechnung der Gesellschaft, die Ermittlung von wesentlichen unternehmerischen Kennzahlen, die Erstellung von Wirtschaftlichkeits- und Liquiditätsberechnungen (zum Teil dynamisch), die Fortschreibung von Gesamtkalkulationen im Erschließungsbereich und dem Neubausektor sowie Planabweichungsanalyse u. a.

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

Die Gesellschaft besitzt kein Tochterunternehmen.

Die GNSG ist an der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, mit einem Anteil von 11,5 % (brutto, inklusive eigene Anteile) bzw. 14,01 % (netto, ohne eigene Anteile) beteiligt. Die GNSG wird zum 31.12.2021 im Aufsichtsrat der Wesermarsch durch den Geschäftsführer Herrn Wahlen sowie Herrn Hans Francksen vertreten, wodurch eine kontinuierliche Steuerung und Überwachung gewährleistet ist.

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 die in Vorjahren eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung des Risikofrüherkennungssystems sowie zu dessen Dokumentation fortgeführt bzw. weiter aktualisiert.

Seitens der Gesellschaft werden permanente Marktbeobachtungen (perspektivische Einschätzungen) in den einschlägigen Geschäftsfeldern vorgenommen, um so frühzeitig geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Die definierten Beobachtungsbereiche umfassen derzeit z. B. die permanente Überwachung der Leerstandsentwicklung sowie die Liquiditäts- und Kostenentwicklung bei den sich in der Baudurchführung befindlichen Bau- und/oder Erschließungsmaßnahmen.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über umfangreiche, dokumentierte Planungs- und Analyseunterlagen, die nach Bedarf in Zeitabständen aktualisiert werden und daher unterjährig Informationen zu den wesentlichen Geschäftsaktivitäten und deren Veränderungen liefern. Siehe dazu unsere detaillierten Ausführungen unter den Gliederungspunkten 3 a) und 3 b) dieser Zusammenstellung.

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

Die installierten Maßnahmen reichen unter Berücksichtigung der Struktur und der Komplexität der Gesellschaft aus, um entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen.

Die Beachtung der Maßnahmen obliegt dem Geschäftsführer und dem Prokuristen sowie einem weiteren Mitarbeiter; mithin ist die Durchführung sichergestellt.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Maßnahmen sind schriftlich dokumentiert.

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

Die Maßnahmen werden entsprechend der Investitionspolitik und bei Erweiterung der bisherigen Geschäftsfelder zeitnah angepasst.

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Ein Einsatz von Finanzinstrumenten (Vermögensgegenstände und Schulden, die auf vertraglicher Basis zu Geldzahlungen oder zum Zu- oder Abgang von anderen Finanzinstrumenten führen) sowie Sicherungsgeschäfte der besonderen Art, insbesondere andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate (deren Wert jeweils von einer Basisvariablen abhängt) haben mit Ausnahme von Forwarddarlehen bislang nicht stattgefunden.

6. Interne Revision

Eine interne Revision besteht nicht; sie ist nach unserer Auffassung auch nicht erforderlich, da die Geschäfte überschaubar sind. Die Kontrollfunktionen werden aufgrund des engen Kontakts mit dem Betriebsgeschehen von dem Geschäftsführer wahrgenommen.

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?

Nach unseren Feststellungen wurde stets die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen jeweils eingeholt.

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

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans 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 hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

Bei sich ändernden Planungsansätzen und Überlegungen zur Finanzierungsstruktur inklusive des Ersatzes von Eigenkapital durch Fremdkapital - aufgrund der derzeitigen günstigen Kapitalmarktsituation - wird der Aufsichtsrat über diese in weiteren Sitzungen unterrichtet.

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

Nach unseren Feststellungen stimmen die Geschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag sowie den bindenden Beschlüssen des Aufsichtsrates der Gesellschaft überein.

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?

Investitionen werden mit der nötigen Sorgfalt und unter Zugrundelegung ausreichender Unterlagen (z. B. Ausschreibungsergebnisse, Kostenangebote u. a.) geplant. Sachgerechte Wirtschaftlichkeitsberechnungen (zum Teil auch dynamisch) werden ausschließlich bei wesentlichen Investitionen in Sachanlagen vor Realisierung aufgestellt. Die Finanzierbarkeit und eventuelle Risiken werden ebenfalls bei diesen Investitionen vor Realisierung geprüft. Bei den im Berichtsjahr begonnenen Neubaumaßnahmen des Anlagevermögens sind die vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Konkretisierung wesentlicher Planungsparameter ggfs. anzupassen.

- 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)?

Nach den eingesehenen Sitzungsunterlagen und -protokollen sowie sonstigen Unterlagen der Gesellschaft haben wir den Eindruck gewonnen, dass die Geschäftsführung im Zusammenwirken mit dem Aufsichtsrat ihre Entscheidungen auf der Basis geeigneter Unterlagen trifft.

Bei größeren Bestandserwerben werden Verkehrswertgutachten eingeholt.

Wir haben festgestellt, dass die Unterlagen ausreichend waren, um die Angemessenheit der Preise beurteilen zu können.

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

Es bestehen ausreichende Vorkehrungen, um die Abwicklung von Projekten laufend zu überwachen. Soweit Abweichungen auftreten, werden diese systematisch untersucht.

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

Bei den abgeschlossenen Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie im Umlaufvermögen waren im Berichtsjahr wesentliche Kostenüberschreitungen nicht zu verzeichnen.

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

Zu dieser Annahme gibt es keine Anhaltspunkte; die bestehenden Kreditlinien waren im Berichtsjahr unterjährig zum Teil in Anspruch genommen, jedoch nicht ausgeschöpft worden.

9. Vergaberegulung

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

Die Auftragsvergabe erfolgt

- bei Neubauten im Anlagevermögen bzw. Erschließungsmaßnahmen im Umlaufvermögen aufgrund von beschränkten Ausschreibungen oder innerhalb laufender Projekte in Form von Anschlussaufträgen;
- bei Modernisierungsmaßnahmen und größeren Reparaturen aufgrund von beschränkten Ausschreibungen oder im Angebotsverfahren;
- bei kleineren Reparaturen freihändig.

Die internen Vergaberegulungen sind eingehalten worden; offenkundige Verstöße haben wir nicht festgestellt.

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

Konkurrenzangebote werden bei bedeutenden Anschaffungen eingeholt und bei der Auftragsvergabe berücksichtigt.

Ferner hält die Gesellschaft einen leistungsverzeichnisorientierten Preisspiegel mittels der Software "AVA" der Firma NEMETSCHEK GROUP, München, vor. Aufgrund von gewonnenen Preiserkenntnissen im Zeitablauf passt sie die vorgehaltenen Daten in Zeitabständen an.

Die Aufnahme von Fremdkapital wird mit dem langfristig benötigten Kapitalbedarf abgestimmt, der zurzeit insbesondere auf den Umfang der Durchführung von Neubau-, Umbau-, und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen ist. Der Zeitpunkt der Kapitalaufnahme erfolgt unter Beobachtung der Zinsentwicklung der Kreditgeber am Markt.

Dabei werden auch kurzfristige Kontokorrentkredite in Anspruch genommen.

In den von uns geprüften Fällen ergaben sich keine Beanstandungen.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Der Aufsichtsrat wurde in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen in schriftlicher und mündlicher Form vom Geschäftsführer über den Gang der Geschäfte und die Lage der Gesellschaft informiert.

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

Nach den eingesehenen Sitzungsunterlagen und -protokollen vermitteln diese Berichte 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 unseren Feststellungen wurde der Aufsichtsrat über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle, Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen lagen im Berichtsjahr nicht vor.

Bei sich ändernden Planungsansätzen und Überlegungen zur Finanzierungsstruktur inklusive des Ersatzes von Eigenkapital durch Fremdkapital - aufgrund der derzeitigen günstigen Kapitalmarktsituation - wird der Aufsichtsrat über diese in weiteren Sitzungen unterrichtet. Ferner werden die geänderten aufwandsrelevanten Prämissen in aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgenommen.

Bereits in zurückliegenden Vorjahren wurde über das Bundesverwaltungsgerichtsurteil (BVerG-Urteil) zur Erschließungsträgerschaft kommunaler Eigengesellschaften vom 01.12.2010 unterrichtet, wonach die GNSG nicht Erschließungsträgerin sein kann, da sie als von der Stadt Nordenham gesellschaftsrechtlich beherrschtes Unternehmen nicht "Dritter" i. d. S. § 124 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sein kann. Nach Prüfung zweier Fachanwälte für Verwaltungsrecht wurde festgestellt, dass der ausgeurteilte Fall sich nicht vollständig mit der Rechts- und Vertragslage der GNSG deckt. Derzeit sieht die GNSG keine wirtschaftlichen Risiken aus früheren Verträgen. Aufgrund des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Entwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (in Kraft getreten am 21.06.2013) sind die Regelungen im Baugesetzbuch zum Städtebaulichen Vertrag geändert worden. Nach der aktuellen Rechtslage kann eine Gemeinde städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist (siehe § 11, Abs. 1, letzter Satz BauGB).

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

Eine entsprechende Berichterstattung wurde vom Aufsichtsrat nicht eingefordert.

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

Es gibt keine Anhaltspunkte, dass die Berichterstattung nicht in allen Fällen ausreichend war.

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

Eine D&O-Versicherung wurde am 04.06.2010 mit Vertragsbeginn ab 01.06.2010 - nach Erörterung über das Preis-Leistungsverhältnis in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung am 11.03.2010 sowie dem Beschluss in der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung am 19.05.2010 - abgeschlossen.

Es handelt sich um eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Unternehmensleiter von Wohnungsunternehmen-D&O-Bautätigkeit sowie um eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung für Unternehmensleiter und Aufsichtsräte von Wohnungsunternehmen-D&O-Verwaltungstätigkeit mit einer Versicherungssumme von insgesamt T€ 5.000,0. Wie dem Vertrag zur D&O-Versicherung zu entnehmen ist, wurde ein Selbstbehalt vertraglich nicht vereinbart.

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

Interessenkonflikte sind uns nicht bekannt geworden.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Es besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Es werden zum 31.12.2021 Flüssige Mittel in Höhe von T€ 3.452,6 ausgewiesen. Dieser Bestand ist im Wesentlichen durch eine Doppelfinanzierung in Höhe von T€ 1.800,0 aus 2016 zustande gekommen. Die Mittel sollen nach Auskunft der Geschäftsführung für die Finanzierung zukünftiger Bauvorhaben verwendet werden.

- 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?

Bei den Wohngebäuden bestehen aus dem Unterschied zwischen den handelsrechtlichen Buchwerten des Sachanlagevermögens und den Verkehrswerten voraussichtlich wesentliche stille Reserven. Unter der Voraussetzung der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip) und der Zweckbestimmung der Wohngebäude, auf Dauer der Gesellschaft zu dienen, sind diese Reserven nur bedingt verfügbar. Ihre Quantifizierung setzt eine Verkehrswertermittlung voraus, die zum 31.12.2021 nicht vorgenommen wurde.

12. Finanzierung

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

Dem am Bilanzstichtag zum 31.12.2021 lang- und mittelfristig gebundenen Vermögen in Höhe von T€ 40.099,9 (Vorjahr T€ 39.584,7) standen lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel in Höhe von T€ 42.059,2 (Vorjahr T€ 43.231,6) gegenüber.

Insgesamt ist die Kapitalverwendung zum 31.12.2021 dadurch gekennzeichnet, dass die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte fristenkongruent finanziert sind und sich eine Deckungsmittelreserve von T€ 1.959,3 ergab. Analog dazu stehen den fälligen Finanzierungsmitteln in voller Höhe kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gegenüber.

Der Gesellschaft stehen zur Abdeckung des Finanzbedarfs angabegemäß nicht unerhebliche Beleihungsreserven im Sachanlagevermögen sowie eingeräumte, aber nicht vollständig beanspruchte Kreditlinien zur Verfügung.

Die Liquidität war im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung gesichert.

Investitionen in den Immobilienbestand sollen auch in Zukunft mit Eigenmitteln und durch die Aufnahme von langfristigen Immobilienkrediten i. d. R. durch die bestehende Beleihungsreserve finanziert werden.

- 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?

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine Aufwendungszuschüsse erhalten.

Zum 31.12.2021 werden öffentlich Wohnungsbaufördermittel aus fünf Darlehen mit Restschulden zum 31.12.2021 in Höhe von T€ 3.084,4 in Anspruch genommen.

Nach unseren Erkenntnissen reichte die Gesellschaft die notwendigen Unterlagen zur Genehmigung, Auszahlung und Abrechnung der jeweiligen Baumaßnahmen beim Träger der öffentlichen Mittel ein.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für Verstöße gegen die Regelungen zur Belegung und zur Miethöhe ergeben.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 38,1 % (Vorjahr 37,0 %). Die Eigenkapitalausstattung ist als angemessen anzusehen.

Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung sind zurzeit nicht erkennbar.

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

Gegen den Gewinnverwendungsvorschlag (siehe Anlage 1, Anhang) bestehen insbesondere aufgrund der ausgewiesenen Stichtagsliquidität keine Bedenken.

Die Entnahme aus den Anderen Gewinnrücklagen von € 1.076,58 bedarf noch eines Beschlusses des Aufsichtsrates.

Die geplanten Investitionsmaßnahmen erfordern künftig Eigenmittelanteile aus der Bildung von Gewinnrücklagen.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Es handelt sich um die Segmente Bestandsbewirtschaftung, Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb), Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand, Sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunternehmerleistungen für Dritte u. a.) sowie Eigentumsverwaltung/Betreuung. Einzelheiten sind aus der Erfolgsanalyse (Anlage 7) unseres Berichts ersichtlich.

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

Das Jahresergebnis 2021 ist durch Abrisskosten in Höhe von T€ 206,0 negativ geprägt.

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

Kreditbeziehungen zu den Gesellschaftern werden zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

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

Es ist keine Konzessionsabgabe zu entrichten.

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?

Bedeutende verlustbringende Geschäfte haben wir im Berichtsjahr nicht festgestellt

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

Derartige Maßnahmen waren nicht erforderlich.

16. Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrags?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 678,8 (Vorjahr T€ 856,0) erzielt.

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

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 678,8 (Vorjahr T€ 856,0) erzielt.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2017

DokID:

1. Geltungsbereich

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

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

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

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

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

7. Mängelbeseitigung

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

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

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

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

9. Haftung

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

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

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

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

Anlage 9/2

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenerstattung 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 Auslagenerstattung 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.