

Prüfungsbericht

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31.12.2022 sowie des Lageberichts für 2022

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	9
I. Gegenstand der Prüfung	9
II. Art und Umfang der Prüfung	10
D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Gesellschaft	13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	13
2. Jahresabschluss	13
3. Lagebericht	15
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	15
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	16
1. Vermögenslage	16
2. Finanzlage	18
3. Ertragslage	22
E Wirtschaftliche Tätigkeit	24
I. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes	24
II. Grundstücksgeschäfte	26
III. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen	30
IV. Betreuung	32
V. Feststellungen zu wesentlichen Beteiligungen	32
F Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach § 53 HGrG	33
G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	34
Anlagen	
1 Jahresabschluss zum 31.12.2022	
2 Lagebericht für 2022	
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 31.03.2023 aufgrund eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 08.06.2022 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 und des Lageberichts 2022 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 31.12.2022 und im Lagebericht für 2022.

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. Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 wurde eine Wirtschafts- und Finanzplanung seitens der Geschäftsführung erstellt. Die Planungsrechnung für das Jahr 2024 soll nach den uns erteilten Auskünften des Geschäftsführers in der nächsten Sitzung am 01.02.2024 dem Aufsichtsrat vorgestellt werden und genehmigt werden.

- 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 2022 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 651 (Vorjahr T€ 679) ausgewiesen, der im Wesentlichen aufgrund der zeitlichen Verschiebung diverser Projekte unter dem geplanten Jahresergebnis von T€ 979,5 liegt. Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt T€ 1.863 gegenüber T€ 1.767 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 erhöhte sich auf 14,3 % (Vorjahr 12,0 %).

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren finanziellen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Bei einem absoluten Rückgang des Eigenkapitals um T€ 29 und einem um T€ 778 gestiegenen Bilanzvolumen sank die Eigenkapitalquote auf 37,4 % (Vorjahr 38,1 %).

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 2023 ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 660 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 sowie in der geplanten Realisierung des Bauland- und Erschließungsgebietes "Tongern II" bzw. im Ausbau des Bauträgergeschäfts gesehen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für die GNSG auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Eine systematische Bestandsaufnahme sämtlicher Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen wurde bereits durchgeführt. 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.

- 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 16.01.2023 bis 20.01.2023 (Vorprüfung) und vom 11.12.2023 bis 17.01.2024 (Hauptprüfung) mit Unterbrechungen 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 17.01.2024 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. Seit Mitte des Jahres 2022 kam es bei der Gesellschaft zu einem mehrmonatigen Buchungsrückstand in Nebenbuchhaltungen. Dadurch verzögerte sich die fristgerechte Erstellung des Jahresabschlusses 2022 erheblich. Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erst nach umfangreichen Nacharbeiten fortlaufend und vollständig erfasst.
- 29 Zum Zeitpunkt unserer Prüfung sind wesentliche Teile der IT-Infrastruktur technisch veraltet. Der Geschäftsführer hat im Geschäftsjahr 2023 zunächst eine Risikoeinschätzung im Bereich der IT mit dem Ziel der Erneuerung der aktuellen IT-Infrastruktur vorgenommen. 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 31.12.2022 wurden die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften nach HGB bzw. GmbHG sowie die Formblatt-VO beachtet.

34 Der von der Geschäftsführung unter dem Datum vom 30.11.2023 unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2022 mit einer Bilanzsumme von € 46.911.206,33 weist einen Jahresüberschuss von € 651.096,37 aus. Wir weisen darauf hin, dass die Gesellschaft nach § 264 Abs. 1 HGB innerhalb der ersten 6 Monate des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr einen Jahresabschluss zu erstellen hat.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn über insgesamt € 651.096,37 in Höhe von T€ 179.850,00 als Dividende auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von T€ 471.246,37 in die Anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

35 Die für die Rechnungslegung geltenden materiellen 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.

Aufgrund der irrtümlich z.T in 2023 buchhalterisch vollzogenen Betriebskostenabrechnung für 2021 sind die Posten Unfertige Leistungen und Erhaltene Anzahlungen in der Bilanz zu hoch ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um das Abrechnungsergebnis für 2021 zu gering und die Bestandsveränderungen der Unfertigen Leistungen entsprechend zu hoch ausgewiesen. Wesentliche Auswirkungen auf das zu vermittelnde Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben sich dadurch nicht.

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 2022 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. Wir weisen darauf hin, dass die in der Vorperiode berichteten Prognosen mit der tatsächlichen Geschäftsentwicklung zu vergleichen sind (vgl. DRS 20, Tz 57). Des Weiteren sind die Ausführungen zum Geschäftsverlauf zu einer Gesamtaussage zu verdichten und dabei ist zu beurteilen, ob die Geschäftsentwicklung insgesamt günstig oder ungünstig verlaufen ist (vgl. DRS 20, Tz 58). Der Lagebericht entspricht im Übrigen 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 31.12.2022 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.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände	12,2	0,0	7,9	0,0	4,3
Sachanlagen	35.813,5	76,3	36.008,3	78,0	-194,8
Finanzanlagen	2.932,6	6,3	2.932,6	6,4	0,0
Umlaufvermögen (mittelfristig)	1.980,8	4,2	1.151,1	2,5	829,7
Umlaufvermögen (kurzfristig) einschl. Geldbeschaffungskosten	6.172,1	13,2	6.032,8	13,1	139,3
Bilanzsumme	46.911,2	100,0	46.132,7	100,0	778,5

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	17.541,0	37,4	17.569,8	38,1	-28,8
Fremdkapital, lang- und mittelfristig					
Dauerfremdfinanzierungsmittel	23.171,5	49,4	24.199,3	52,5	-1.027,8
sonstige Rückstellungen	114,3	0,2	98,9	0,2	15,4
sonstige Passiva	556,6	1,2	0,0	0,0	556,6
kurzfristige Fremdmittel	5.527,8	11,8	4.264,7	9,2	1.263,1
Bilanzsumme	46.911,2	100,0	46.132,7	100,0	778,5

- 43 Auf der Vermögensseite haben sich die Sachanlagen durch planmäßige Abschreibungen von T€ 1.098,9 sowie durch außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 97,0 vermindert, gegenläufig wirkten sich Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 998,1 aus (davon für nachträgliche Herstellungskosten T€ 935,9). Weiterhin gab es Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen in Höhe von T€ 7,3.

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 des Umlaufvermögens. Die Erhöhung betrifft im Wesentlichen den Erwerb des Grundstücks Tongern II in Höhe von T€ 1.034,7.

Die Zunahme des kurzfristigen Umlaufvermögens in Höhe von T€ 139,3 ist im Wesentlichen durch eine Erhöhung des Bestands der Unfertigen Leistungen sowie der Sonstigen Vermögensgegenstände bedingt. Gegenläufig dazu hat sich der Bestand der Flüssigen Mittel gegenüber dem Vorjahr verringert.

- 44 Auf der Kapitaleseite verminderte sich das Eigenkapital bei einem Jahresüberschuss von T€ 651,1 aufgrund der Zahlung von Dividenden in Höhe von T€ 679,9. Zum 31.12.2022 ist der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 1,7 % gestiegenen Bilanzsumme von 38,1 % auf 37,4 % gesunken.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.026,5 sowie durch außerplanmäßige Tilgungen bzw. Umschuldung in Höhe von T€ 3.382,3 gegenüber dem Vorjahr verringert. Im Berichtsjahr wurden Darlehen in Höhe von T€ 3.381,1 neu valutiert bzw. umgeschuldet.

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

Unter den langfristigen sonstigen Passiva wird ein verlorener Baukostenzuschuss ausgewiesen.

Das kurzfristige Fremdkapital hat sich im Wesentlichen durch gestiegene Erhaltene Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Bauleistungen erhöht. Gegenläufig dazu hat sich der Bestand der Sonstigen Rückstellungen gegenüber dem Vorjahr verringert.

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

	31.12.2022	31.12.2021	Verän- derung
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
lang- und mittelfristige Vermögenswerte	40.739,1	40.099,9	639,2
lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel	<u>41.383,4</u>	<u>41.868,0</u>	<u>-484,6</u>
Überdeckung	<u><u>644,3</u></u>	<u><u>1.768,1</u></u>	<u><u>-1.123,8</u></u>

- 46 Die Kapitalverwendung zum 31.12.2022 zeigt, dass die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte fristenkongruent finanziert sind und sich eine Deckungsmittelreserve von T€ 644,3 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. Nach den uns erteilten mündlichen Auskünften des Geschäftsführers wurde diese Kreditlinie bis zum Ende der Prüfung nicht 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 31.12.2022 sowie zukunftsorientiert für 2023 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:

	2022		2021
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		3.452,6	5.389,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.839,0		1.981,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-988,5		-1.500,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	<u>-2.304,7</u>	<u>-1.454,2</u>	<u>-2.416,9</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.		<u>1.998,4</u>	<u>3.452,6</u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>1.863,3</u>	<u>1.767,0</u>
**) darin enthalten:			
planmäßige Tilgungen		<u>-1.026,5</u>	<u>-1.051,3</u>

51 Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 1.839,0 reichte nicht aus, die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 988,5 und der Finanzierungstätigkeit von T€ 2.304,7 in vollem Umfang zu decken. In Höhe des Differenzenbetrages von T€ 1.454,2 hat sich daher der Finanzmittelfonds zum 31.12.2022 auf T€ 1.998,4 verringert. Ein deutlicher Abbau der Liquidität entspricht den Planungen der Gesellschaft.

52 Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von T€ 4.173,7 sowie kurzfristiger Passivposten von T€ 5.527,8 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von T€ 1.998,4 zum 31.12.2022 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von T€ 644,3.

Vorschaurechnung 2023

53 Im Rahmen unserer Prüfung wurde uns vom neuen Geschäftsführer für das Jahr 2023 eine Wirtschafts- und Finanzplanung vorgelegt, die insgesamt nicht durch den Aufsichtsrat beschlossen worden ist. In der Sitzung vom 30.03.2023 hat der Aufsichtsrat allerdings einstimmig die Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung für das Jahr 2023 beschlossen. Wir empfehlen, eine Aktualisierung der strategischen Wirtschafts- und Finanzplanung möglichst für einen Zeitraum von fünf Jahren vorzunehmen. Für das Jahr 2024 wurde bereits eine Wirtschafts- und Finanzplanung erstellt. Nach den Auskünften des Geschäftsführers soll die Planung für 2024 in der Sitzung am 01.02.2024 dem Aufsichtsrat vorgestellt und beschlossen werden. Der weitere Verlauf der finanziellen Vorgänge für das Jahr 2023 stellt sich nach den Erkenntnissen zum Prüfungszeitpunkt wie folgt dar:

	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss lt. vorgelegter Planungsrechnung	660,7	
zzgl. Abschreibungen	1.003,5	
abzgl. Zins- und Beteiligungserträge	-17,1	
zzgl. Zinsaufwendungen	<u>523,3</u>	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		2.170,4
Auszahlungen für		
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-600,0	
Verkaufsgrundstücke im Umlaufvermögen	-1.325,0	
Zins- und Beteiligungserträge	<u>17,1</u>	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-1.907,9
planmäßige Tilgungen	-958,6	
Zinsen	<u>-523,3</u>	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-1.481,9
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		-1.219,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.2023		<u>1.998,4</u>
Finanzreserve nach Fortrechnung		<u>779,0</u>

- 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 2023 jeweils nur anteilig - von der Gesellschaft - geschätzte Investitionskosten sowie Teilfinanzierungsmittel berücksichtigt.
- Der Gesellschaft stehen somit für 2023 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 2022 ist in Anlage 7 funktional gegliedert. Dabei sind auch die Vergleichszahlen und die Veränderungen zum Vorjahr aufgeführt. Zusammengefasst sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

	2022 T€	2021 T€	Verän- derung T€
Bestandsbewirtschaftung	727,1	830,6	-103,5
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand	0,0	0,0	0,0
Eigentumsverwaltung/Betreuung	28,6	27,2	1,4
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)	-12,9	-34,3	21,4
Sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunternehmerleistungen für Dritte u. a.)	<u>15,6</u>	<u>15,6</u>	<u>0,0</u>
Betriebsergebnis	758,4	839,1	-80,7
Finanzergebnis	15,2	16,1	-0,9
Neutrales Ergebnis	<u>-122,5</u>	<u>-176,5</u>	<u>54,0</u>
Jahresüberschuss	<u>651,1</u>	<u>678,7</u>	<u>-27,6</u>

58 Das Betriebsergebnis in Höhe von T€ 758,4 liegt um T€ 80,8 unter dem Ergebnis es 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 außerplanmäßigen Abschreibungen und Abrisskosten.

- 59 Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 103,6 auf T€ 727,1 vermindert. Die Sollmieten haben sich durch Mieterhöhungen bei Bestandsobjekten und gewerblichen Einheiten um T€ 199,2 erhöht. Gegenläufig dazu haben sich die Erlösschmälerungen aufgrund von temporären Leerstand in 2022 erhöht. Ebenfalls haben sich die Betriebskosten (einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten) um T€ 213,2, die Verwaltungskosten um T€ 126,2, die Abschreibungen auf Sachanlagen um T€ 14,8 sowie die Sonstigen Aufwendungen um T€ 27,4 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Gegenläufig dazu haben sich die Instandhaltungskosten (nur Fremdkosten) um T€ 142,1 sowie die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um T€ 44,5 gegenüber dem Vorjahr verringert.
- 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€ 29,5) in gleicher Höhe verrechnete Personal- und Sachaufwendungen gegenüberstehen.
- 61 Die Unterdeckung aus der Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb) beträgt T€ 12,9 (Vorjahr T€ - 34,3) und resultiert u. a. aus Zuführungen zu den Rückstellungen für noch anfallende Erschließungskosten und Gewährleistungsverpflichtungen sowie Aufwendungen für Fremdkosten, denen in 2022 keine Verkaufserlöse gegenüberstanden.
- 62 Das negative Neutrale Ergebnis ist im Wesentlichen durch außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 97,0 geprägt. Zudem werden Erträge aus Zuschüssen in Höhe von T€ 8,0 sowie Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten ausgewiesen.
- 63 Weitere Einzelheiten zu den Funktionsergebnissen sind Anlage 7 zu entnehmen.
- 64 Nach der Planung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2023 wird ein Jahresüberschuss von T€ 660,7 erwartet.

E Wirtschaftliche Tätigkeit

I. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Bestand

65 Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31.12.:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Anzahl	Anzahl
Wohnungen im Anlagevermögen	1.589	1.589
gewerbliche Einheiten im Anlagevermögen	15	15
gewerbliche Einheiten im Umlaufvermögen	1	1
Garagen	363	355
Carports	16	16
d. s. Verwaltungseinheiten (VE)*	1.659	1.658
Wohn- und Nutzfläche insgesamt (ohne Garagen) in m ²	98.169	97.112

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

66 Die Veränderung bei der Wohn- und Nutzfläche resultiert im Wesentlichen aus dem Zugang des Umbaus des Medizinischen Versorgungszentrums Wesermarsch GmbH in 2022, welches im Berichtsjahr umfassend saniert worden ist.

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

67 Ende 2022 waren vom gesamten Wohnungsbestand keine Wohnungen (Vorjahr keine 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 2021 waren in 2022 bis zum Ende des Wirtschaftsjahres vorgenommen worden. Nach den uns erteilten Auskünften des Geschäftsführers wurde ein Teilbetrag der Bestandsminderung 2021 in Höhe von T€ 965,9 allerdings erst im Januar 2023 verbucht, sodass in dieser Höhe eine falsche Periodenabgrenzung vorliegt.
- 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, soweit von uns geprüft, in formeller und materieller Hinsicht den gesetzlichen Erfordernissen.
- 71 Die Gesellschaft hat sich im Rahmen ihres Risikomanagementsystems mit den Informationspflichten nach der Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung, dem Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz und den Gesetzen zur Einführung der Energiepreisbremsen auseinandergesetzt.
- 72 Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€ 295,2; Vorjahr T€ 262,4) betragen 4,6 % (Vorjahr 4,2 %) der gesamten Sollmieten.
- 73 Zum 31.12.2022 betrug die Leerstandsquote 4,1 % (Vorjahr 4,2 %).
- 74 Im Berichtszeitraum waren 227 Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsquote von 14,3 % (Vorjahr 12,0 %).

Instandhaltung

75 Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden ausgegeben:

	2022 T€	2021 T€
Fremdkosten	1.834,8	1.976,9
Verrechnung Instandhaltung/Modernisierung (aufwandswirksam)	152,6	364,8
	1.987,4	2.341,7
abzgl. Versicherungserstattungen	0,0	-1,2
	1.987,4	2.340,5
Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	269,4	77,8
	<u>2.256,8</u>	<u>2.418,3</u>
€/m ² p. a.	22,99	24,90

76 Für das Jahr 2023 wird mit Instandhaltungskosten von insgesamt T€ 2.533,0 (ohne eigene Leistungen), das sind € 25,80 je m², gerechnet.

II. Grundstücksgeschäfte

Bebaute Grundstücksflächen, die zur Weiterveräußerung vorgesehen sind

77 Bereits in früheren Jahren hat die Gesellschaft im Gewerbegebiet Atens (Am Sieltief 2) ein ca. 2.400 m² großes Grundstück mit einem ca. 240 m² großen Gebäude mit dem Ziel zur Fortsetzung der Gewerbegebietentwicklung in Ergänzung zum Nordsee-center erworben; unter anderem wurde eine Teilfläche des Aareals für die Ansiedlung einer Tankstelle und Hinterlegung eines Verkehrskreisels abgetrennt und veräußert.

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. Mit Notarvertrag vom 15.05.2023 wurde das Grundstück in Höhe von T€ 180,0 verkauft, die Kaufpreiszahlung erfolgte vollständig am 31.07.2023.

Unbebaute Grundstücke

- 78 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 endete am 30.06.2022. Der Aufsichtsrat hat diesem Kauf in seiner Sitzung am 28.03.2019 zugestimmt. Die Kaufpreiszahlung für das Projekt "Tongern II" erfolgte am 24.06.2022 in Höhe von T€ 971,7. Im Jahresabschluss zum 31.12.2022 werden in der Bilanz unter dem Posten Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen hierfür T€ 1.034,7 ausgewiesen. In der Sitzung vom 30.03.2023 wurde der Aufsichtsrat darüber informiert, dass mit der Baureife des Bebauungsplans im August 2023 zu rechnen ist. Anschließend ist eine verbindliche Planung aller Tiefbaugewerke mit anschließender Einleitung der Ausschreibungsverfahren durch die Gesellschaft geplant. Im Anschluss daran sind Verkaufsverhandlungen mit Bauinteressenten vorgesehen. Nach Auskunft des Geschäftsführers kann voraussichtlich eine Übergabe der Baugrundstücke an Käufer im Sommer 2024 erfolgen.
- 79 Mit notariellem Vertrag vom 07.08.2020 wurde von der Gesellschaft in Nordenham ein unbebautes Grundstück in der Großensielener 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 bis zum 31.12.2021 verlängert. Nach Auskunft des Geschäftsführers wurden weitere Verhandlungen über eine weitere Verlängerung der Frist der aufschiebenden Bedingung geführt. Ungeachtet dessen ist der Vertrag auskunftsgemäß weiterhin gültig. Nach den uns erteilten Auskünften gab es im Jahr 2022 keine Änderungen bezüglich dieses Projektes.

Am 01.08.2023 hat die Gesellschaft den vollständigen Kaufpreis für den Erwerb des Grundstücks in Höhe von T€ 1.325,0 geleistet, nachdem die rechtliche Sicherung einer Wegeparzelle erfolgt war. Nach den uns erteilten Auskünften des Geschäftsführers wurde der Notar angewiesen, die Eigentumsübertragung noch nicht vorzunehmen, um die Option eines Rücktritts durch die Gesellschaft offen zu halten (hier: noch nicht erfolgte Änderung des Bebauungsplans). Nach den uns erteilten Auskünften ist noch kein Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt, die Gesellschaft wurde nicht als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen und die Grunderwerbsteuer wurde nicht entsprechend fällig gestellt. In der Sitzung vom 30.03.2023 wurde der Aufsichtsrat nach der Inaugenscheinnahme durch den neuen Geschäftsführer darüber informiert, dass die ursprünglich anvisierte Nutzung dieses Projektes aufgrund sehr hoher Kosten für die Entsorgung und Erschließung des Aareals nicht realisierbar erscheint. Daraufhin hat der Aufsichtsrat dem Geschäftsführer in der Sitzung vom 30.03.2023 einstimmig legitimiert, das Areal zu verkaufen bzw. den Rücktritt vom Vertrag anzustreben, um einen finanziellen Verlust von der Gesellschaft abzuwenden. Mit Notarvertrag vom 18.12.2023 wurde der ursprünglich geschlossene Kaufvertrag rückabgewickelt. In diesem Notarvertrag wurde geregelt, dass der Notar die Löschung der Auflassungsvormerkungen erst zu beantragen hat, wenn die Rückzahlung in Höhe von T€ 1.325,0 vollständig an die Gesellschaft durch den neuen Erwerber aus dem neuen Kaufvertrag über dieses Aareal gemäß Abtretung des Kaufpreises sichergestellt ist. Nach dem uns vorliegenden Notarvertrag vom 18.12.2023 über die Rückabwicklung des Kaufvertrages sind somit sämtliche gegenseitigen Ansprüche der beteiligten Vertragspartner ausgeglichen und es bestehen somit keine weitergehenden Ansprüche. Nach den uns erteilten mündlichen Auskünften des Geschäftsführers ist die Rückerstattung der Kaufpreiszahlung bis zum Ende der Prüfung noch nicht erfolgt.

80 Unter dem Posten Grundstücke mit fertigen Bauten - Umlaufvermögen wurden 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. Es erfolgte im Vorjahr eine Umbuchung der Fläche in den Bilanzposten Grundstücke ohne Bauten in Höhe von T€ 821,6. Im Berichtsjahr 2022 gab es einen Zugang in Höhe von T€ 1,6 für sonstige Kosten, sodass zum 31.12.2022 in der Bilanz insgesamt T€ 823,2 ausgewiesen werden. In der Sitzung des Aufsichtsrates vom 30.03.2023 wurde beschlossen, dass ein Teil des Aareals mit insgesamt zwei Mehrfamilienhäusern bebaut werden soll. Für das Jahr 2023 sind im Wirtschafts- und Finanzplan für dieses Projekt noch keine Investitionen sowie ebenfalls keine Darlehensaufnahmen vorgesehen, da die Stadt Nordenham die Option für städtebauliche Projekte offen halten möchte.

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>3.493,6</u>	<u>1.833,5</u>	<u>1.459,6</u>
davon bis zum Bilanzstichtag	3.456,4	1.783,4	1.412,2
davon noch anfallend	37,2	50,1	47,4
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 2022	0,0	0,0	0,0
noch anfallend	0,0	0,0	0,0
voraussichtliches Verkaufsergebnis	105,4	229,7	254,4

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€ 134,7 gebildet.

III. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

- 84 Im Geschäftsjahr 2022 wurden neben Instandhaltungsaufwendungen aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von T€ 935,9 (Vorjahr T€ 351,7) vorgenommen. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgte mit Eigenmitteln.

Die Mieten wurden infolge der modernisierungsbedingten Maßnahmen erhöht.

- 85 Für 2023 hat die Gesellschaft aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen laut Wirtschafts- und Finanzplan in Höhe von T€ 600,0 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. Zum 31.12.2022 sind in der Bilanz unter den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens T€ 119,0 für diese Baumaßnahme ausgewiesen. Im Berichtsjahr 2022 wurden für das Projekt Deichstraße 15/17 Kosten in Höhe von T€ 52,0 außerplanmäßig aufgrund von Planänderungen abgeschrieben.

- 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 2023 sind im Wirtschafts- und Finanzplan weder Herstellungskosten noch die Aufnahme von Darlehen geplant. Zum 31.12.2022 sind in der Bilanz unter den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens insgesamt T€ 3,3 ausgewiesen. Im Berichtsjahr wurden für das Projekt Walther-Rathenau-Straße 201-205 Kosten in Höhe von T€ 45,0 außerplanmäßig aufgrund von Planänderungen abgeschrieben.
- 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 2023 sind im Wirtschafts- und Finanzplan keine Herstellungskosten eingeplant. Unter den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens sind zum 31.12.2022 insgesamt T€ 3,1 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 (20jährige Festmietzeit) mit einer Tochtergesellschaft des Landkreises Wesermarsch und der Stadt Nordenham abgeschlossen worden, die dort ein regionales Versorgungszentrum (RVZ) betreiben wollen. Im Berichtsjahr wurde das Gebäude bis Ende Mai 2022 mit Fördermitteln vom Land Niedersachsen in Höhe von T€ 603,9 umgebaut. Dabei sind insgesamt nachträgliche Herstellungskosten (Umbaukosten) in Höhe von T€ 581,9 angefallen, die aus den bewilligten Fördermitteln finanziert werden.

- 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 31.12.2022 insgesamt 26 Eigentümergemeinschaften mit 368 Teileigentumseinheiten, 8 Gewerbeeinheiten sowie 12 Garagen.

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

- 92 Die in 2022 vereinnahmten Gebühren betragen insgesamt T€ 117,0 (Vorjahr T€ 115,0).

V. Feststellungen zu wesentlichen Beteiligungen

- 93 Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31.12.2022 unverändert mit 14,01 % am Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, beteiligt. Der letzte vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2022 zeigt einen Jahresüberschuss von T€ 892,3 (2021: T€ 1.201,2). Das Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2022 auf T€ 22.501,8 (31.12.2021: T€ 21.727,7), die Eigenkapitalquote zum 31.12.2022 beträgt 36,2 % (31.12.2021: 34,4 %).

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 31.12.2022 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022 der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham, unter dem Datum vom 17.01.2024 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 31.12.2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2022 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 zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Hannover, den 17.01.2024

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 17.01.2024

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



Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2022
- 2 Lagebericht für 2022
- 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

Anlage 1/2

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	7.686.042,07		8.291.104,82
b) aus Betreuungstätigkeit	117.027,42		115.037,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>20.165,12</u>	7.823.234,61	21.882,04
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		774.133,15	149.182,01
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		29.470,07	29.534,55
4. Sonstige betriebliche Erträge		137.284,12	98.175,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.361.817,43		4.250.714,78
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	98.138,34		296.270,88
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>4.302,80</u>	<u>4.464.258,57</u>	<u>4.971,02</u>
6. Rohergebnis		4.299.863,38	4.152.959,04
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	983.473,36		902.320,19
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 55.039,85 (Vorjahr: € 56.946,31)	<u>231.793,38</u>	1.215.266,74	238.443,35
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.195.903,53	1.081.422,48
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>348.746,96</u>	<u>326.177,81</u>
		1.539.946,15	1.604.595,21
10. Erträge aus Beteiligungen		16.561,28	16.561,28
11. Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen		352,00	352,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17,85	36,56
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		605.095,97	647.430,80
14. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-0,68</u>	<u>-0,18</u>
15. Ergebnis nach Steuern		951.781,99	974.114,43
16. Sonstige Steuern		<u>300.685,62</u>	<u>295.341,01</u>
17. Jahresüberschuss		651.096,37	678.773,42
18. Entnahme aus Gewinnrücklagen		<u>0,00</u>	<u>1.076,58</u>
19. Bilanzgewinn		<u><u>651.096,37</u></u>	<u><u>679.850,00</u></u>

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 5. Juli 2021.

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 € 3.205.235,66 (Vorjahr: € 2.416.682,00) 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 € 5.247,04 (Vorjahr: € 7.239,70) 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 01.01.2022	Einstellungen	Entnahmen	Stand am 31.12.2022
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	599.500,00 €	0,00 €	0,00 €	599.500,00 €
Bauerneuerungsrücklage	9.152.865,35€	0,00 €	0,00 €	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 €
	15.690.914,60 €	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 € 23.171.525,66 (Vorjahr: € 24.257.718,74) 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	483.877,56	2.068
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.092.919,77	6.515

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	70.674,21	30
dem Eingang abgeschriebener Mietforderungen	6.177,50	12
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	18.290,66	7

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Kosten des Abrisses der Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 29-35 in Nordenhams	9.524,94	206
--	----------	-----

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.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 97.000,00 (Vorjahr: € 0,00) außerplanmäßig abgeschrieben. Desweiteren wurden Bauvorbereitungskosten aus dem Umlaufvermögen in Höhe von € 35.807,36 wegen Nicht-Umsetzung der geplanten Vorhaben abgeschrieben.

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 keine wesentlichen, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus Erwerbs-, Erschließungs- und Neubautätigkeiten im Anlage- bzw. Umlaufvermögen, die für die Beurteilung der Finanzlage in den folgenden Geschäftsjahren von Bedeutung sind.

Zum 31.12.2022 bestehen 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€ 549.

Im Geschäftsjahr wurden zur Besicherung von Verbindlichkeiten aus Erschließungstätigkeiten zwei Bürgschaften i.H.v. insgesamt € 400.000,00 geleistet. Das Avalkonten werden 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 2022 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 2022 auf € 55.039,85 (Vorjahr: € 56.946,31).

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 2022 Sitzungsgelder von insgesamt € 3.040,00 (Vorjahr: € 2.480,00).

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	34.300,00 €
b) andere Bestätigungsleistungen	700,00 €

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Frank Michael Wahlen, Wiefelstede (bis 07.03.2023)
Hans Francksen, Nordenham (ab 07.03.2023)

Aufsichtsrat

Hergen Kalitzki	- Vorsitzender	Ratsherr und Steuerberater
Nils Siemen	- stellv. Vorsitzender	Bürgermeister
Ingo Wünsche		Bankabteilungsdirektor der Norddeutsche Landesbank
Georg Greive	(ab 19.05.2022)	Bankbevollmächtigter
Lutz Schubert		Ratsherr und Metallklebwerker
Ivonne Solbrig	(bis 15.12.2022)	Ratsfrau und Marketingleiterin
Edeltraut Spreen	(ab 15.12.2022)	Ratsfrau und Rentnerin
Dr. Hans Schmid		Ratsherr und Arzt
Leonard Krippner		Ratsherr und Rechtsanwalt
Maurice Schöckel		Ratsherr und Energieanlagenelektroniker

Mario Kauschmann		Ratsherr und Lehrer
Joachim Gorges	(ab 13.07.2022)	Ratsherr und Pensionär
Dr. Tilman Käthner	(ab 13.07.2022)	Ratsherr und Arzt
Uwe Thöle	(ab 13.07.2022)	Ratsherr und Pensionär
Jörn Fuhrken	(ab 13.07.2022)	Ratsherr und Kaufmännischer Angestellter

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 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 651.096,37 ab. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 wie folgt zu verwenden:

15 % Dividende auf das Stammkapital von € 1.199.000,00	179.850,00 €
Einstellung in Andere Gewinnrücklagen (Freie Rücklage)	<u>471.246,37 €</u>
	<u>651.096,37 €.</u>

Nordenham, 30. November 2023


Hans Francksen

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon			Art der Sicherung	
		Restlaufzeit		gesichert €		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €			über 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.938.432,88 (13.585.305,81)	545.057,07 (648.892,68)	1.868.044,16 (2.354.604,80)	7.525.331,65 (10.581.808,33)	9.938.432,88 (13.585.305,81)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.233.092,78 (10.672.412,93)	495.453,34 (418.290,45)	2.134.849,62 (1.559.814,26)	10.602.789,82 (8.694.308,22)	13.233.092,78 (10.672.412,93)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	3.823.088,32 (2.793.584,81)	3.823.088,32 (2.793.584,81)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	62.329,04 (38.093,53)	62.329,04 (38.093,53)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	818.948,86 (353.320,03)	818.948,86 (353.320,03)				
Sonstige Verbindlichkeiten	38.985,84 (27.198,29)	38.985,84 (27.198,29)				
Gesamtbetrag	27.914.877,72 (27.469.915,40)	5.783.862,47 (4.279.379,79)	4.002.893,78 (3.914.419,06)	18.128.121,47 (19.276.116,55)	23.171.525,66 (24.257.718,74)	GPR (GPR)

GPR = Grundpfandrechte

A. Lagebericht 2022

FIRMA

1. Grundlagen

Unsere Gesellschaft wird in der Rechtsform einer GmbH geführt. Mit 81,6 % hält die Stadt Nordenham die Mehrheit an der Gesellschaft, mit 18,35 % und 0,05 % sind die Norddeutsche Landesbank sowie die Bauunternehmung Herdejürgen & Harmsen beteiligt. Als kommunales Unternehmen ist die Geschäftstätigkeit der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH (GNSG) im Kerngeschäft auf die Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung und weiterhin auf die Grundstücks-, Bau- und Wohnungswirtschaft in der nördlichen Wesermarsch mit dem Schwerpunkt Nordenham ausgerichtet.

Ihren eigenen Wohnungsbestand besitzt und bewirtschaftet die GNSG ausschließlich in Nordenham (rd. 26.400 Einwohner), während sie in der langjährigen Betrachtung daneben weitergehende Planungs-, Bau- und Dienstleistungen (Wohnungseigentumsverwaltung, Wohnungsbau auf fremde Rechnung, Beteiligung an städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen etc.) auch in den Nachbarkommunen vorhält.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine. Außer der weltweit verknappten Ressourcen bereiteten vor allem extreme Preiserhöhungen bei den Energiebezügen allseits große Sorgen. Hinzu kamen teils bedrohliche Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter, wie beispielsweise bei den Nahrungsmitteln und Baustoffen. Auch der zunehmende Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie belastete die Volkswirtschaften. Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Entspannung in der deutschen Wirtschaft bei.

Mit dem Ende Februar von Russland initiierten Angriff auf die Ukraine und den oben beschriebenen Folgen wurde der Aufschwung durch wechselseitig verhängte Sanktionen zunehmend gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise stellten die Wirtschaft und die Verbraucher vor große Herausforderungen. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der Wiedervereinigung. In der Folge kam die nach dem Abklingen der Corona-Pandemie allmählich eintretende konjunkturelle Erholung Deutschlands im Laufe des Jahres 2022 zunehmend ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher.

Belastet wird die deutsche Wirtschaft durch hohe Inflationsraten, bedingt vor allem durch stark gestiegene Lebensmittelpreise sowie durch nahezu in alle Lebens- und Wirtschaftsbereiche

hinein reichende Preissprünge bei den Energiebezugskosten. Die Gesamtinflation dürfte in 2023 eine restriktivere geldpolitische Reaktion der EZB, so auch mit Erhöhung des Leitzinsindex nach sich ziehen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 % und zeigen damit eine rezessive Richtung auf. Siehe auch GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge).

- **Fachkräfte- und Materialmangel sowie Preis- und Zinssprünge beenden den Bauboom**

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Im Baugewerbe hingegen brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Materialknappheit, Fachkräftemangel, hohe Baukosten, stark steigende Hypothekenzinsen sowie zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen durch KfW-Förderbedingungen ließen die Investitionsbereitschaft stark sinken und führten sogar landesweit zu Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand. (Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge)

- **Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel**

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen, bedingt durch die Energiekrise, und der steigenden Inflationsraten noch relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor, im Jahr 2020, hatte die Corona-Krise den bis dahin über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und damit auf einem Rekordniveau in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr

2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, insbesondere aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, vor allem von weiblichen und älteren Erwerbspersonen.

- **Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten**

Positive Effekte, die fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen auftraten, überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – sank mit durchschnittlich 2.418.000 Menschen auf 5,3 % (Vorjahr: 5,7 %). Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 jedoch um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert der Arbeitsmarkt in Deutschland trotzdem von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Aus struktureller Sicht bleibt festzustellen: Trotz der hohen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland (ein Quartal zuvor noch 43,6 %) die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird, ein Höchstwert seit Beginn der Befragung.

Angesichts des demografischen Wandels dürfte die Arbeitskräfteknappheit künftig eine wachsende Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen. (Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge)

- **Private Konsumausgaben stützten das Wachstum – Einbruch bei den Bauinvestitionen**

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019.

Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1 %.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach über sechs Jahre andauerndem Hochlauf spürbar ein, sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Gegenläufig konnte nur der Tiefbau 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge dauerhaft hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen zunächst mäßig und dann in zunehmend hohen Raten zurück. (Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge) „Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert“.

Im Jahresmittel 2022 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Krieges in der Ukraine beeinflusst. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß.

So belasten die stark gestiegenen Energiekosten, der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau, die in den energieintensiven Herstellungsprozessen besonders betroffenen Produkte in besonderer Weise. Hierzu gehört beispielsweise der Vertrieb von Flachglas, dessen Preise in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert sind (Glas, November 2022: Anstieg um 56,4 % gegenüber dem Vorjahr).

- **Schwierigeres Finanzierungsumfeld durch unzureichende Förderung**

Die Summe der vorgenannten Rahmenbedingungen wird verstärkt durch einen zunehmend angespannten Kapitalmarkt mit weiter steigenden Hypothekenzinsen sowie durch eine Förderkulisse mit abrupten Förderstopps, unzureichend ausgestatteten Fördertöpfen sowie deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen. Damit wurde besonders dem Wohnungsbau die Grundlage für positive Investitionsentscheidungen genommen.

Folgt man den Prognosen führender Institute, wird dieses Umfeld dazu führen, dass sich die beschriebene Investitionslage im Wohnungsbau auch 2023 negativ auswirken wird.

2.1.1 Regionale Wirtschaftsentwicklung

Die regionale Wirtschaft im Unterweserraum unterlag im Rückblick auch im letzten Jahrzehnt einem starken Strukturwandel, vor allem in den hiesigen, weitgehend international ausgerichteten Betrieben größerer Konzerne. Auffallend ist die hohe Quote der beruflichen Einpendler.

Wachstumschancen und positive Erwartungshaltungen gibt es in der Region durch den avisierten Bau der A 22 mit hierauf aufbauender Infrastruktur, u.a. durch interkommunale Gewerbegebiete, Ausbau der Region zum nachhaltigen Energiedrehkreuz, Wasserstoff- und Offshore-Technologie etc.

Auch der regionale Arbeitsmarkt zeigt sich weiterhin robust mit einer anhaltend stabilen Nachfrage nach Fachkräften sowohl in der Industrie, im Tourismus und im Handwerk. Letztere befinden sich angesichts des Wettbewerbs um Fachkräfte mit der Industrie aufgrund deren überdurchschnittlich hohen Löhnen in einer angespannten Situation bei der Mitarbeiterbindung und Fachkräfteakquise. Hieraus resultieren ein höheres Lohnniveau im einheimischen Mittelstand und in der Folge höhere Preise, so z.B. auch für Investitionen, Handwerks- und Dienstleistungen in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

- **Innenstadt- und Stadtteilentwicklung**

Nordenham gehört zum Landkreis Wesermarsch, der wiederum mit Bremerhaven und dem Landkreis Cuxhaven die Unterweserregion bildet. Auf der Grundlage von rd. 26.400

Einwohnern, mit der in Niedersachsen flächenmäßig zweitgrößten Industriedichte, mit der direkten Nachbarschaft zur Tourismusgemeinde Butjadingen (jährlich über 1,3 Mio. Übernachtungen!) bietet die selbständige Stadt eine adäquate Infrastruktur für die umfassende Versorgung ihrer Bürgerinnen und Bürger. Entsprechend breit ist auch Spektrum der Wohnungs- und Immobilienangebote, mit der GNSG als größte Vermieterin am Wohnungsmarkt.

- **Immobilien- und Wohnungsmarkt**

In den letzten Jahren war die Neubautätigkeit in der Sparte „Eigenheime und Doppelhäuser“ mangels Ausweisung von ausreichendem Bauland von starken Rückgängen geprägt. Investoren von Mehrfamilienhäusern (Miet- und Eigentumswohnungen) konzentrierten sich auf innenstadtnahe Lagen, schafften sich Raum durch Flächenbereinigungen (Abriss älterer Häuser) oder über Baulücken. Signifikante Nachfrageüberhänge wurden durch ausgewiesene Neubaugebiete in benachbarten Kommunen abgedeckt.

Gegenläufig im Vergleich zu einschlägigen Demografie-Berechnungen und hieraus abgeleiteten Prognosen entwickelte sich die Bevölkerungszahl in Nordenham trotz der durch die Baulandknappheit bedingten Stagnation im Wohnungsneubau weitgehend stabil.

Der Wohnmarkt in Nordenham wird in seiner Gesamtheit von einem ausgeglichenen Angebots- und Nachfragemarkt geprägt. Gleichwohl wird eine zunehmend höhere Nachfrage in den Segmenten „Barrierefreie Wohnungen“ und „Modernisierte und energetisch sanierte Wohnungen“, vorwiegend in zentralen Ortslagen, registriert. Überdimensionierte Preisentwicklungen im Mietwohnungsmarkt infolge eines hohen Nachfragedrucks, wie in den Ballungsräumen, sind nicht erkennbar.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, ergeben sich im Einzelnen aus den nachstehend aufgeführten Geschäftsbereichen:

- **Geschäftsbereich „Baulandentwicklung“**

Mit dem Ankauf einer ca. 4,2 ha großen Fläche hat die GNSG die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Baulanderschließungsgebiets geschaffen, das unter der Projektbezeichnung „**Tongern II**“ mit etwa 45 Baugrundstücken für überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser 2023/24 auf den Markt gebracht werden soll.

Der Bebauungsplan befindet sich in der Entwicklung und hat sich durch verschiedene Faktoren gegenüber dem ursprünglichen Projektzeitenplan deutlich verzögert. Mit dem Eintritt der Rechtskraft und der Baureife wird entgegen ursprünglichen Planungen erst im Laufe des letzten Quartals des Geschäftsjahres 2023 gerechnet.

Ebenso zäh gestaltet sich die mit einer Nutzungsänderung verbundenen Baulandentwicklung auf dem rd. 1,8 ha großen Areal eines **ehemaligen Baustoffhandels/Baumarktes** in Nordenham-Großensiel. Dieses hatte die GNSG im Jahre 2020 mit aufschiebender Wirkung käuflich erworben. Um eine verfügbare Flächennutzung für den Wohnungsneubau zu erreichen,

bedarf es einer Änderung der aktuellen Bauleitplanung sowie einer aufwändigen Flächenbereinigung.

➤ **Geschäftsbereich „Wohnungseigentumsverwaltung“**

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 hat die GNSG 26 Eigentümergemeinschaften mit 368 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten sowie 12 Garagen im Stadtgebiet Nordenham sowie im näheren Umland verwaltet. Aufgrund von ungelösten Personalvakanz wurden die Verwalterverträge zum 31.12.2022, zum Teil auch außerordentlich vor Ablauf der fristgerechten Laufzeit, durch die GNSG gekündigt. Die endgültige Schließung dieses Geschäftsbereichs wird nach Durchführung der Hausgeldabrechnungen im Laufe des Geschäftsjahres 2023 erfolgen.

Im Rahmen der Fremdverwaltung werden weiterhin das vom Landkreis und von der Stadt Nordenham betriebene Innovationszentrum für Nachhaltigkeit und Produktionstechnologie neben dem Airbus-Werk mit 41 gewerblichen Vermietungseinheiten sowie der Firmensitz der kommunalen „Sozialstation Ammerland-Wesermarsch“ betreut.

➤ **Geschäftsbereich „Immobilienentwicklung für Dritte!“**

Analog zu den bereits in der Vergangenheit durch die GNSG initiierten, begleiteten bzw. geplanten Stadtentwicklungsmaßnahmen hatte sie im Auftrage und in enger Abstimmung mit der Stadt Nordenham die in der nördlichen Fußgängerzone gelegenen Gewerbe-/Wohnimmobilien „Friedrich-Ebert-Str. 29 bis 35“ mit einer Gesamtfläche von knapp 0,4 ha erworben und im Wege einer umfassenden Flächenbereinigung für eine Nachbebauung aufbereitet. Über Art und Umfang der Flächenverwendung wurde bis zum Bilanzstichtag noch keine Entscheidung getroffen.

➤ **Geschäftsbereich „Neubau- und Umbauprojekte“ - Eigenbestand**

Bereits für 2021 waren der Bau von drei Neubau-Mehrfamilienhäusern „Deichstr. 15/17“, „Wehrdeich 3“ und „Walter-Rathenau-Str. 201-205“ vorgesehen. Die Verzögerungen setzten sich in 2022 fort; bis zum Bilanzstichtag am 31.12.2022 konnten die hierfür notwendigen Voraussetzungen noch nicht geschaffen werden.

Das einst durch den Voreigentümer (AWO-Bezirksverband Oldenburg) an der Ilsestr. 15 mit 25 Betten und einer Tagesstätte betriebene stationäre Seniorenheim wurde 2021 durch die GNSG erworben. Mit der Verpachtung des Gesamtobjektes über eine Vertragslaufzeit von mindestens 20 Jahren war dessen Nutzungsänderung in ein „Regionales Versorgungszentrum“ (RVZ Nordenham GmbH, Tochterunternehmen des Landkreises und der Stadt) verbunden. Die mit rd. 630 T€ angefallenen Kosten für den Umbau wurden komplett vom Pächter übernommen, der sich über öffentlichen Mittel (EU-Förderung) nahezu komplett refinanzieren konnte.

➤ **Geschäftsbereich „Grundstücksverkehr – An- und Verkäufe“**

Die Gesellschaft hat die Veräußerung von einer Gewerbeimmobilie sowie von zwei Wohnimmobilien (Doppelhaushälfte und 5-Familienhaus) zwar avisiert, jedoch bis zum Bilanzstichtag nicht aktiv an den Markt gebracht. Die Verkäufe sollen nunmehr in 2023 erfolgen.

➤ **Geschäftsbereich „Miethaus- und Immobilienbewirtschaftung“**

Die Gesellschaft verfügt über nachstehend aufgeführten Immobilienbestand:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Wohnungen im Anlagevermögen (AV)	1.589	1589
Gewerbliche Einheiten im AV	15	15
Wohnungen im Umlaufvermögen (UV)	0	0
Gewerbliche Einheiten im UV	1	1
Anzahl Wohnungen / Verwaltungseinheiten	1.605	1605
Summe Wohn-/Nutzflächen:	98.169 qm (*)	97.112 qm
Garagen	363	355
Carports	16	<u>16</u>
<u>Boxen für E-Rollstühle, E-Fahrräder, Mopeds</u>		
Summe der Verwaltungseinheiten (VE)	1.659	1.658

(1 VE entspricht 7 Garagen/Einstellplätze)

* = nach Inbetriebnahme des Regionalen Versorgungszentrums (RVZ)

• **Investitionen in die Bestandspflege:**

I. Aktivierte Bauleistungen		
Stellplätze, Fahrradboxen, E-Mobilboxen	€	45.049
Grundrissänderungen, Zusammenlegungen	€	305.689
II. Modernisierungen und Instandhaltung		
Sanierung Bäder und Küchen	€	159.396
Fenster mit Wärmeschutzverglasung	€	146.955
III. Schwerpunkte der Instandhaltung		
Klempner- und Installationsarbeiten, Dachrinnen	€	164.325
Tischler- und Zimmererarbeiten	€	107.146
Elektroinstallationenarbeiten	€	150.653
Fliesenarbeiten	€	24.011
Außen- und Fensteranstriche, Malerarbeiten in Treppenhäusern und Wohnungen		
inkl. Bodenbelags- und Glaserarbeiten	€	411.697
Heizungsarbeiten	€	329.884
Dachdeckerarbeiten, Schornsteinreparaturen	€	81.391
Maurer-, Steinsetzer-, Kanal- und Tiefbauarbeiten	€	152.584

Unter Einbeziehung der Kosten für den Kundendienst des eigenen Regiebetriebes summieren sich die Investitionen für die Bestandspflege im Gebäudebestand im Geschäftsjahr auf insgesamt **3.100.023 €**. Hierin enthalten sind Aufwendungen von 2.104.200 € (Vorjahr: 2.055.000 €) für Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen sowie Investitionen in Höhe von 995.823 € für aktivierungspflichtige Maßnahmen.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

➤ **Tabelle**

	Ist 2022 Teuro	Ist 2021 Teuro	Veränderung 2021/2022 Teuro
Umsatzerlöse	7.823	8.428	-605
Bestandveränderungen und aktivierte Eigenleistungen	839	179	660
Sonstige betriebliche Erträge	137	95	42
Betriebsleistung	8.799	8.702	97
Aufwendungen für bezogene LuL	-4.455	-4.346	-109
Personalaufwendungen	-1.215	-1.141	-74
Abschreibungen	-1.099	-1.081	-18
Andere betriebliche Aufwendungen	-345	-323	-22
Zinsaufwendungen	-603	-647	44
Steuern: Grundsteuern etc.	-300	-296	-4
Betriebsergebnis	782	868	-86
Finanzergebnis	15	17	-2
Neutrales Ergebnis	-146	-206	60
Ertragsteuern	0	0	0
Jahresüberschuss	651	679	-28

Wie in den Vorjahren resultiert der Jahresüberschuss mit 651 T€ maßgeblich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands.

Aus der Eigentumsverwaltung wurden, berechnet zu Vollkosten, bei einem Ergebnis von 117 T€ keine nennenswerte Überschüsse, wohl aber deutliche Deckungsbeiträge erzielt.

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das neutrale Ergebnis um 60 T€ vermindert.

Auch das Ergebnis aus Beteiligungs- und Finanzanlagen mit 15 € beeinflusst das Gesamtergebnis marginal.

Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

➤ Tabelle

	31.12.2022			31.12.2021			Veränderung 2021/2022 Teuro
	gesamt Teuro	Anteil %	davon kurzfristig Teuro	gesamt Teuro	Anteil %	davon kurzfristig Teuro	
Anlagevermögen	38.758	82,6%	0	38.949	84,5%	0	-191
Umlaufvermögen	8.146	17,4%	6.165	7.173	15,5%	6.022	973
Rechnungsabgrenzungen	7	0,0%	7	11	0,0%	10	-4
Bilanzsumme	46.911	100,0%	6.172	46.133	100,0%	6.032	778
Eigenkapital	17.541	37,4%	0	17.570	38,1%	0	-29
Rückstellungen	735	1,6%	606	974	2,1%	861	-239
Verbindlichkeiten	27.915	59,5%	4.743	27.470	59,5%	3.270	445
Rechnungsabgrenzungen	720	1,5%	164	119	0,3%	119	601
Bilanzsumme	46.911	100,0%	5.513	46.133	100,0%	4.250	778

Das Anlagevermögen beträgt 82,6 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital befindet sich geringfügig unter dem Vorjahresniveau. Unter Berücksichtigung einer gesunkenen Bilanzsumme beträgt die Eigenkapitalquote nunmehr 37,4 % (Vorjahr: 38,1 %).

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

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der erkennbaren, auf das Folgejahr 2023 bezogenen Einflüssen eingeräumter Kreditlinien sowie bestehender Beleihungsreserven gesichert. Die Gesellschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen.

Besondere Finanzierungsinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätsdarlehen. Für 2023 sind die Erwartungen für den Geschäftsverlauf zuversichtlich.

Nach den mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplänen bis 2026 sind keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

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

Mittelherkunft und Mittelverwendung	2022	2021	Veränderung
	Teuro	Teuro	2021 / 2022
			Teuro
Cash Flow *	1.863	1.767	96
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.839	1.982	-143
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-989	-1.501	512
Mittelab-/zufluss aus Finanzierungstätigkeit	-2.305	-2.417	112
Zahlungswirksame Veränderungen	-1.455	-1.936	481
Finanzmittelbestand 01.01.	3.453	5.389	-1.936
Finanzmittelbestand 31.12.	1.998	3.453	-1.455

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

Die Gesellschaft verfügt über die wirtschaftliche Kraft, sich auf der soliden Basis der kontinuierlich getätigten Investitionen in die Wohnungsbestände und Erhöhung deren Qualitätsstandards den wachsenden Anforderungen des Marktes zu stellen.

Über die in Anspruch genommenen Realkredite hinaus wurden der Gesellschaft Kreditlinien für kurzfristige Überziehungen in ausreichender Höhe eingeräumt.

2.3 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar.

	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote (%)	37,39	38,10	37,00	36,10
Eigenkapitalrentabilität (%)	3,71	3,90	4,90	4,13
Wohnungsmiete (€/qm)	5,51	5,39	5,25	5,21
Fluktuationsquote Wohnungen (%)	14,28	12,00	12,60	13,08
Leerstandsquote zum Stichtag Wohnungen (%)	4,09	4,20	5,10	4,01
Instandhaltungskosten (€/qm)	20,9	20,8	20,8	18,7
Kennzahlen Wohnungsbestand (Durchschnitt):				
Dekarbonisierung/CO2-Immission (kg/qm p.a.)	20,80			
Anlagevermögen / Wohnungsbestand (€/qm)	394,18			
Verbindlichkeiten / Wohnungsbestand (€/qm)	284,36			

3. Risiken, Chancen und Potentiale

3.1 Risiko- und Chancenbericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst u.a. das Controlling, Dialogsysteme auf Basis der internen Berichterstattung aus allen Geschäftsbereichen sowie die kontinuierliche Beobachtung der Markt-, Produkt- und Preisentwicklung. Es ist primär darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit, die Kundenzufriedenheit und die Wettbewerbsfähigkeit der Gesellschaft am Immobilienmarkt zu sichern.

Das Jahr 2022 war die wirtschaftliche Lage durch die anhaltende Corona-Pandemie und ab Ende Februar durch die Folgen des völkerrechtswidrigen Krieges Rußlands gegen die Ukraine geprägt. Energieengpässe, Verknappung und Verteuerung von Materialien, stark steigende Zinsen, Preissteigerungen in nahezu allen Lebensbereichen bedeuteten weltweit eine große Herausforderung für die Volkswirtschaften vieler Länder.

Durch langfristig vereinbarte, bis Ende 2024 mit günstigen Bezugspreisen gesicherte Gaslieferungsverträge, bedurfte es trotz der in den Energiemärkten explodieren Preise bei der GNSG keiner Anpassung der Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen. Vielmehr zeichnet sich am Bilanzstichtag ab, dass die Mieter vor diesem Hintergrund und durch zusätzliche Appelle an ein sparsames Verbrauchsverhalten antizyklisch aus der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2022 mit hohen Ausschüttungen rechnen können.

Erst nach Ablauf der Vertragslaufzeit mit den Versorgungsunternehmen (ab Januar 2025) wird unsere Gesellschaft von deutlich höheren Bezugskosten für Energie ausgehen müssen. Durch die Erhöhung der allgemeinen Lebenshaltungskosten werden die Spielräume für die Erhöhung der ertragswirksamen Grundmieten enger werden.

Einen Marktvorteil hat sich unsere Gesellschaft durch die bereits vor 16 Jahren realisierten Investitionspakete zur energetischen Ertüchtigung aller Wohnungsbestände der Gesellschaft verschafft. Seither sind die Energieverbräuche im Wärmebereich mit nachgewiesenen Gas-Reduzierungen im Durchschnitt von deutlich mehr als 50 % reduziert worden.

Damit hat sich unsere Gesellschaft mit Blick auf die aktuell einschlägige Gesetzgebung zur Dekarbonisierung bereits eine sehr gute Ausgangsposition für die nachhaltige Energiewende verschafft. Dem entsprechend werden die Belastungen aus den Heizkostenabrechnungen nach dem erstmals ab 2023 anzuwendenden CO₂-Kostenaufteilungsgesetzes die Ertragslage für unsere Gesellschaft nur marginal beeinflussen.

Aufgrund der Zielsetzungen aus der Klimaschutzgesetzgebung werden dennoch weitere Anstrengungen notwendig sein, denen sich die Gesellschaft mit angemessenen Investitionsstrategien für weitere Optimierungen an ihrem Gebäudebestand stellen wird. Aufgrund der bereits vor Jahren erreichten energetischen Standards sieht die Gesellschaft ihre Programme zur kontinuierlichen Modernisierung und Anpassung ihrer Wohnungsbestände nur unwesentlich beeinflusst und damit nicht gefährdet.

Bei einer durchschnittlichen Miete von monatlich rd. 5,51 €/qm wären noch Spielräume für die Platzierung angemessener Modernisierungszuschläge aufgrund von Wohnwertverbesserungen gegeben. Zinsbelastungen aus etwaigen Modernisierungsdarlehen würden durch entsprechend höhere Mieterlöse weitgehend gegenfinanziert werden können.

Alle langfristigen Darlehen sind dinglich gesichert. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen, der gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen und der langjährigen Zinsbindung sind die Wirkungen möglicher Zinspassungen überschaubar.

Die Umsetzung von Neubauprojekten hat die Gesellschaft nicht eingeleitet. Angesichts der sich im Geschäftsjahr ungünstig entwickelten Rahmenbedingungen sind solche aktuell auch nicht geplant.

Signifikante Risiken aus Mietausfällen, Auszügen etc. bestehen weder für das Berichtsjahr noch für die beiden Folgejahre. Aufgrund der oben beschriebenen Preissicherung bei den Gasbezügen bis Ende 2024 konnte solchen Gefahrenlagen entgegengewirkt werden. Bis dahin bedarf es daher auch nicht der Inanspruchnahme des von der Bundesregierung eingesetzten Energiepreisdeckels.

Bezüglich der Grundstücksvermarktung nach der ab Mitte 2023 geplanten Realisierung des Bauland- und Erschließungsgebietes „Tongern II“ wird aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen mit höheren Herstellungskosten zu rechnen sein. Diese werden im Vergleich zu den bisher realisierten Baugebieten zu entsprechend höheren Grundstückspreisen führen. Entsprechend wird ein längerer Zeitraum für die Vermarktung der Produkte einzukalkulieren sein und ggf. den Einsatz von Finanzmitteln zur Zwischenfinanzierung erfordern. Entsprechende Beleihungsreserven und Sicherheiten wären verfügbar.

Im Berichtsjahr entwickelte sich durch Kündigungen von Mitarbeiter*innen eine angespannte und noch andauernde Personallage, die letztlich auch die Entscheidung zur Aufgabe der WEG-Verwaltung beeinflusst hat. Nach dem Bilanzstichtag konnten mehrere Maßnahmen gemeinsam mit der Mitarbeiterschaft zur Stabilisierung der Personalsituation und zur Gewinnung neuer adäquat ausgebildeter Mitarbeiter*innen erfolgreich platziert werden. Dieser für das Unternehmen herausragenden Aufgabenstellung zur kontinuierlichen Personalentwicklung wird sich die Geschäftsführung nachhaltig und mit besonderer Aufmerksamkeit widmen.

3.2 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage, noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2023 geht die Geschäftsführung aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen von einer stabilen wirtschaftlichen Lage aus. Die weiteren unsicheren Entwicklungen der Inflation, des Zinsniveaus und der Auswirkungen des Ukraine-Kriegs werden auch auf die gesamte Wohnungswirtschaft reflektieren.

Besonders die Kalkulationsgrundlagen für die Planung von Neubauten und größeren Modernisierungsmaßnahmen bewerten wir als volatil. Gleichwohl werden wir unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets mit 2,54 Mio.€ im nächsten Geschäftsjahr auf gleich hohem Niveau halten können. Gleiches gilt für die Umsätze aus dem Kerngeschäft der Vermietung (6,5 Mio.€) sowie für den angestrebten Jahresüberschuss in Höhe von 660 T€. Die aktivierungspflichtigen Investitionen im Wohnungsbestand sollen deutlich auf rund 600 T€ gesteigert werden.

Anlage 2/13

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 661 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.443	6.495
Instandhaltungsaufwendungen	2.104	2.533
Zinsaufwendungen	603	523
Jahresüberschuss	651	661

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

In 2023 sollen schwerpunktmäßig folgende Projekte geplant, realisiert bzw. vorangetrieben werden:

- Abschluss aller Erschließungsgebiete und Übergabe der Infrastrukturbereiche an die Stadt Nordenham.
- Abschluss und vollständige Inbetriebnahme des Regionalen Versorgungszentrums an der Ilsestraße 15.
- Abschluss des B-Planverfahrens für das ca. 4 ha große Erschließungsgebiet „Tongern II“.
- Fortsetzung der Projektentwicklung für ein Mehrfamilienhaus am Dorfplatz Blexen, Deichstr. 15/17.
- Überprüfung der Planungsperspektiven für ein knapp 2 ha großes Gewerbegrundstück auf dem „Thaden-Areal“ (ehemaliger Baumarkt und Baustoffhandel).
- Verkauf von 2 Wohnimmobilien aus dem Anlagevermögen und eine gewerbliche Immobilie aus dem Umlaufvermögen.

Dank

Die Geschäftsführung dankt allen Kunden für ihre Treue zur Gesellschaft, dem Aufsichtsrat und allen Geschäftspartnern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt ausdrücklich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit sowie für ihre von Loyalität und Identifizierung mit der GNSG Wohnbau geprägten Zusammenarbeit im Team und mit der Geschäftsführung.

Nordenham, 30. November 2023


Hans Francksen
Geschäftsführer

Anlage 3/1

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

Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	€	12.199,75
	(€	7.867,22)

Im Berichtsjahr gab es Zugänge in Höhe von € 7.320,88 sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von € 2.988,35.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

€	32.743.271,71
(€	33.319.935,47)

	<u>€</u>	<u>€</u>
<u>Buchwerte am 01.01.2022</u>		33.319.935,47
<u>Zugänge</u>		
nachträgliche Herstellungskosten	354.008,75	
Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB nach Abschluss Sanierung für City Süd	<u>59.875,00</u>	413.883,75
<u>Abschreibungen</u>		
planmäßig		<u>-990.547,51</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2022</u>		<u>34.724.366,73</u>

Anlage 3/2

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Grundstückskosten	2.856.101,20	2.796.286,83
Gebäudekosten	<u>29.887.170,51</u>	<u>30.523.648,64</u>
	<u>32.743.271,71</u>	<u>33.319.935,47</u>
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	€	<u>2.747.626,86</u>
	(€	2.229.151,21)
		€
<u>Buchwerte am 01.01.2022</u>		<u>2.229.151,21</u>
<u>Zugang</u>		
Umbau Gebäude Ilsestraße 15, Nordenham, in ein Regionales Versorgungszentrum		581.939,83
<u>Umbuchungen von</u>		
Bauvorbereitungskosten		25.230,00
<u>Abschreibungen</u>		
planmäßig		<u>-88.694,18</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2022</u>		<u>2.747.626,86</u>
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Grundstückskosten	204.090,82	204.090,82
Gebäudekosten	<u>2.543.536,04</u>	<u>2.025.060,39</u>
	<u>2.747.626,86</u>	<u>2.229.151,21</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.

Anlage 3/3

Betriebs- und Geschäftsausstattung	€ 49.692,35
	(€ 65.746,85)

	<u>€</u>
<u>Buchwerte am 01.01.2022</u>	65.746,85
<u>Zugang</u>	
weitere Betriebs- und Geschäftsausstattung	618,99
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	<u>-16.673,49</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2022</u>	<u>83.039,33</u>

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	€	€
Betriebsausstattung	5.091,34	6.412,71
Geschäftsausstattung	21.847,35	28.779,22
Fahrzeuge	<u>22.753,66</u>	<u>30.554,92</u>
	<u>49.692,35</u>	<u>65.746,85</u>

Bauvorbereitungskosten	€ 125.406,74
	(€ 245.947,66)

	<u>€</u>
<u>Buchwerte am 01.01.2022</u>	245.947,66
<u>Zugang</u>	
Miete Bauzäune für die Bauvorhaben in der Deichstraße 15/17, Wehrdeich 3, Walther-Rathenau-Straße 201-203	1.689,08
<u>Umbuchung auf</u>	
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten (Planungskosten für den Umbau Ilsestraße 15)	-25.230,00
<u>außerplanmäßige Abschreibungen</u>	<u>97.000,00</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2022</u>	<u>125.406,74</u>

Anlage 3/4

Finanzanlagen

Beteiligungen	€	<u>2.920.021,64</u>
	(€	2.920.021,64)

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

Andere Finanzanlagen	€	<u>12.600,00</u>
	(€	12.600,00)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	€	€
Genossenschaftsanteile bei der Raiffeisenbank Butjadingen eG	2.600,00	2.600,00
Genossenschaftsanteile bei der Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG	<u>10.000,00</u>	<u>10.000,00</u>
	<u><u>12.600,00</u></u>	<u><u>12.600,00</u></u>

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten	€	<u>1.857.958,08</u>
	(€	821.606,43)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	€	€
a) durch Dritte erschlossen Friedrich-Ebert-Straße 29-35	823.236,12	821.605,41
b) noch nicht erschlossen	1.034.720,94	0,00
c) selbst erschlossen (Erinnerungswert "Mühlenblick", 37 m ²)	<u>1,02</u>	<u>1,02</u>
	<u><u>1.857.958,08</u></u>	<u><u>821.606,43</u></u>

Anlage 3/5

	<u>€</u>	<u>€</u>
<u>Stand am 01.01.2022</u>		821.606,43
<u>Zugang</u>		
Erschließungsgebiet "Tongern II"- im Wesentlichen Grundstückskaufpreis	1.022.267,25	
sonstige Kosten durch Dritte erschlossen (Friedrich-Ebert-Straße 29-35)	<u>1.630,71</u>	1.023.897,96
<u>Umbuchungen von</u>		
Geleistete Anzahlungen		<u>12.453,69</u>
<u>Stand am 31.12.2022</u>		<u><u>2.881.856,04</u></u>

Bauvorbereitungskosten	<u>€</u>	<u>79.280,57</u>
	(€	95.331,79)

	<u>€</u>
<u>Stand am 01.01.2022</u>	95.331,79
<u>Zugang</u>	
Fremdkosten	19.756,14
<u>Abschreibungen</u>	
außerplanmäßig	<u>35.807,36</u>
<u>Stand am 31.12.2022</u>	<u><u>79.280,57</u></u>

Im Berichtsjahr wurden die Planungsleistungen für die geplante Erschließungsmaßnahme "Großensielener Straße" wegen Nicht-Umsetzung des Bauvorhabens außerplanmäßig abgeschrieben.

Grundstücke mit fertigen Bauten	<u>€</u>	<u>176.182,87</u>
	(€	176.182,87)

Bei den ausgewiesenen Grundstücken handelt es sich wie im Vorjahr um Anschaffungs- und Herstellungskosten der Grundstücke Am Sieltief. Das Objekt wurde im Juli 2023 veräußert.

Anlage 3/6

Unfertige Leistungen	€	<u>3.205.235,66</u>
	(€	2.416.682,00)
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten		
Heizung und Warmwasser	815.833,27	610.874,62
Betriebskosten	<u>2.488.122,39</u>	<u>1.882.807,38</u>
	<u>3.303.955,66</u>	<u>2.493.682,00</u>
Wertberichtigungen		
Heizkosten	-23.900,00	-19.300,00
Betriebskosten	<u>-74.820,00</u>	<u>-57.700,00</u>
	<u>-98.720,00</u>	<u>-77.000,00</u>
	<u>3.205.235,66</u>	<u>2.416.682,00</u>
 Geleistete Anzahlungen	 €	 <u>38.274,11</u>
	(€	50.727,80)
		€
<u>Stand am 01.01.2022</u>		<u>50.727,80</u>
<u>Umbuchungen auf</u>		
Grundstücke ohne Bauten - noch nicht erschlossenen Anschaffungskosten "Tongern II"		<u>-12.453,69</u>
<u>Stand am 31.12.2022</u>		<u>38.274,11</u>
 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
 Forderungen aus Vermietung	 €	 <u>87.706,62</u>
	(€	97.030,69)
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Forderungen aus rückständigen Mieten u. a.	116.614,14	133.138,95
Wertberichtigungen	<u>-28.907,52</u>	<u>-36.108,26</u>
	<u>87.706,62</u>	<u>97.030,69</u>
 Forderungen aus Betreuungstätigkeit	 €	 <u>22.492,59</u>
	(€	26.382,74)

Ausgewiesen werden Forderungen aus WEG- und Fremdverwaltung.

Anlage 3/7

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

€ 24.724,54
(€ 25.801,63)

Der Ausweis umfasst Erstattungsansprüche aus Werbeleistungen.

Sonstige Vermögensgegenstände

€ 655.770,55
(€ 11.028,80)

Ausgewiesen wird im Berichtsjahr mit € 603.929,76 ein verlorener Baukostenzuschuss gegen das Medizinische Versorgungszentrum Wesermarsch GmbH aus der Weiterleitung von Fördermitteln im Zusammenhang mit dem Umbau des Regionalen Versorgungszentrums, Ilsestraße 15 in Nordenham.

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

€ 1.998.403,06
(€ 3.452.635,38)

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	1.996.611,48	3.450.633,65
Kassenbestand	<u>1.791,58</u>	<u>2.001,73</u>
	<u>1.998.403,06</u>	<u>3.452.635,38</u>

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

€ 6.494,89
(€ 7.404,22)

	€
<u>Stand am 01.01.2022</u>	<u>7.404,22</u>
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	<u>909,33</u>
<u>Stand am 31.12.2022</u>	<u>6.494,89</u>

Andere Rechnungsabgrenzungsposten

€ 369,59
(€ 3.124,85)

Anlage 3/8

Passiva

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	€	<u>1.199.000,00</u>
	(€	1.199.000,00)

Das Gezeichnete Kapital entspricht der Eintragung im Handelsregister.

Gewinnrücklagen	€	<u>15.690.914,60</u>
	(€	15.690.914,60)

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	<u>599.500,00</u>	<u>599.500,00</u>
Bauerneuerungsrücklage	<u>9.152.865,35</u>	<u>9.152.865,35</u>
Andere Gewinnrücklagen	<u>5.938.549,25</u>	<u>5.938.549,25</u>
	<u><u>15.690.914,60</u></u>	<u><u>15.690.914,60</u></u>

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

Bilanzgewinn	€	<u>651.096,37</u>
	(€	679.850,00)

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Jahresüberschuss	<u>651.096,37</u>	<u>678.773,42</u>
Entnahmen aus Gewinnrücklagen	<u>0,00</u>	<u>1.076,58</u>
	<u><u>651.096,37</u></u>	<u><u>679.850,00</u></u>

Anlage 3/9

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

€ 734.800,00
(€ 974.183,00)

	01.01.2022 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2022 €
unterlassene Instandhaltung	77.750,00	72.717,37	5.032,63	269.400,00	269.400,00
Bau- und Erschließungskosten	703.300,00	540.635,20	65.435,35	52.670,55	149.900,00
Gewährleistungs- verpflichtungen	98.904,00	0,00	0,00	15.378,00	114.282,00
Prüfungs-, Steuerbera- tungs- und Abschlusskosten	49.400,00	45.500,00	0,00	64.200,00	68.100,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	14.400,00	0,00	0,00	0,00	14.400,00
Urlaubsverpflichtungen ausstehende	28.001,00	28.001,00	0,00	116.254,00	116.254,00
Eingangsrechnungen	1.428,00	1.428,00	0,00	1.464,00	1.464,00
sonstige Verwaltungskosten	1.000,00	793,77	206,23	1.000,00	1.000,00
	<u>974.183,00</u>	<u>689.075,34</u>	<u>70.674,21</u>	<u>520.366,55</u>	<u>734.800,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

€ 9.938.432,88
(€ 13.585.305,81)

	€	€
<u>Stand am 01.01.2022</u>		13.585.305,81
<u>Zugang</u>		331.073,01
<u>Tilgung</u>		
planmäßig	-595.659,78	
außerplanmäßig	-3.382.286,16	-3.977.945,94
<u>Stand am 31.12.2022</u>		<u>9.938.432,88</u>

Anlage 3/10

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

€ 13.233.092,78
(€ 10.672.412,93)

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Objektfinanzierungsmittel für das Anlagevermögen	13.233.092,78	10.613.995,84
rückständig fälliger Kapitaldienst	0,00	58.417,09
	<u>13.233.092,78</u>	<u>10.672.412,93</u>

	€
<u>Stand am 01.01.2022</u>	10.672.412,93
<u>Zugang</u>	
Valutierung	3.050.000,00
<u>Tilgung</u>	
planmäßig	-430.903,06
<u>Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten</u>	-58.417,09
<u>Stand am 31.12.2022</u>	<u>13.233.092,78</u>

Erhaltene Anzahlungen

€ 3.823.088,32
(€ 2.793.584,81)

Verbindlichkeiten aus Vermietung

€ 62.329,04
(€ 38.093,53)

Die Verbindlichkeiten betreffen vorausbezahlte Mieten u. a.

Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen

€ 818.948,86
(€ 353.320,03)

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
Bau- und Instandhaltungsleistungen	604.313,97	49.427,95
Betriebskosten	117.214,06	155.066,77
Sicherheits- und Garantiefinanzierungen	83.915,44	123.529,62
sächliche Verwaltungskosten u. a.	13.505,39	25.295,69
	<u>818.948,86</u>	<u>353.320,03</u>

Anlage 3/11

Sonstige Verbindlichkeiten	€	<u>38.985,84</u>
	(€	27.198,29)

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus Steuern (€ 35.945,84; Vorjahr € 27.198,29) und sonstige Verbindlichkeiten (€ 3.040,00; Vorjahr € 0,00).

Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>720.517,64</u>
	(€	118.840,40)

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Fördermittel in Höhe von € 603.929,76, die vom Medizinischen Versorgungszentrum MVZ Wesermarsch GmbH aufgrund des abgeschlossenen Gewerbemietvertrags vom 22.09.2021 im Zusammenhang mit dem Umbau des Regionalen Versorgungszentrums an die Gesellschaft weiterzuleiten sind. Die Auflösung dieses Betrages erfolgt über die Vertragslaufzeit von insgesamt 20 Jahren. Weiterhin werden mit € 133.699,20 die Mieten für den Monat Januar 2023 ausgewiesen.

Anlage 3/12

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung € 7.686.042,07
(€ 8.291.104,82)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Sollmieten für		
Wohnungen	6.102.525,89	6.004.075,63
gewerbliche Einheiten	216.183,16	116.871,12
Garagen und Abstellplätze	166.856,10	165.411,31
Erlösschmälerungen	<u>-295.212,20</u>	<u>-262.418,19</u>
	<u>6.190.352,95</u>	<u>6.023.939,87</u>
Umlagen für		
Heizkosten	380.150,52	553.720,72
Betriebskosten	1.158.427,51	1.778.953,26
Erlösschmälerungen	<u>-61.675,23</u>	<u>-67.457,03</u>
	<u>1.476.902,80</u>	<u>2.265.216,95</u>
Pachterlöse	<u>18.786,32</u>	<u>1.948,00</u>
	<u><u>7.686.042,07</u></u>	<u><u>8.291.104,82</u></u>

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit € 117.027,42
(€ 115.037,00)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Erlöse aus		
der Verwaltung nach WEG	78.157,40	78.054,00
Verwaltung von Immobilien Dritter	<u>38.870,02</u>	<u>36.983,00</u>
	<u><u>117.027,42</u></u>	<u><u>115.037,00</u></u>

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen € 20.165,12
(€ 21.882,04)

Ausgewiesen werden Erlöse aus Provisionen.

Anlage 3/13**Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an
zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit
fertigen und unfertigen Bauten sowie Unfertigen
Leistungen**

€ 774.133,15
(€ 149.182,01)

	2022	2021
	€	€
Bestandsveränderungen bei Verkaufsbauten		
Grundstücke ohne Bauten	17.386,85	45.245,26
Bauvorbereitungskosten	0,00	30.000,00
	17.386,85	75.245,26
Bestandsveränderungen bei unfertigen Leistungen	788.553,66	73.936,75
Abschreibungen auf Verkaufsgrundstücke	-35.807,36	0,00
sonstige Bestandsveränderungen	4.000,00	0,00
	<u>774.133,15</u>	<u>149.182,01</u>

Andere aktivierte Eigenleistungen

€ 29.470,07
(€ 29.534,55)

Sonstige betriebliche Erträge

€ 137.284,12
(€ 98.175,30)

	2022	2021
	€	€
Erträge aus		
Anlagenverkäufen	0,00	750,00
der Auflösung von Rückstellungen	70.674,21	30.483,93
Versicherungsentschädigungen	0,00	1.247,70
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	11.964,26	7.116,40
übrigen Kostenerstattungen	25.138,30	25.938,25
Sachbezug (netto)	5.421,98	7.824,00
dem Eingang abgeschriebener Mietforderungen	6.177,50	12.475,02
früheren Jahren	187,07	166,28
Zuschüsse Pflegeversicherung	8.000,00	12.101,92
sonstigen Gründen	9.720,80	71,80
	<u>137.284,12</u>	<u>98.175,30</u>

Anlage 3/14

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung € 4.361.817,43
(€ 4.250.714,78)

	2022	2021
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	2.202.630,26	2.168.454,45
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	2.104.200,23	2.054.675,71
Erbbauzinsen	7.587,39	7.587,39
andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	47.399,55	19.997,23
	<u>4.361.817,43</u>	<u>4.250.714,78</u>

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke € 98.138,34
(€ 296.270,88)

	2022	2021
	€	€
Kosten des Abrisses Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 29-35	9.524,94	206.071,21
Zuführung zu Rückstellungen	68.048,55	46.382,66
sonstige Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	20.564,85	43.817,01
	<u>98.138,34</u>	<u>296.270,88</u>

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen € 4.302,80
(€ 4.971,02)

Anlage 3/15

Personalaufwand

Löhne und Gehälter € 983.473,36
(€ 902.320,19)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Löhne und Gehälter	975.073,70	891.518,51
Sachbezüge	<u>8.399,66</u>	<u>10.801,68</u>
	<u>983.473,36</u>	<u>902.320,19</u>

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

€ 231.793,38
(€ 238.443,35)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
soziale Aufwendungen	176.753,53	181.497,04
Aufwendungen für Altersversorgung	<u>55.039,85</u>	<u>56.946,31</u>
	<u>231.793,38</u>	<u>238.443,35</u>

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

€ 1.195.903,53
(€ 1.081.422,48)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.988,35	224,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	990.547,51	976.655,28
Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	88.694,18	87.706,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.673,49	16.835,50
Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßig)	<u>97.000,00</u>	<u>0,00</u>
	<u>1.195.903,53</u>	<u>1.081.422,48</u>

Anlage 3/16

Sonstige betriebliche Aufwendungen	€	<u>348.746,96</u>
	(€	326.177,81)

	2022	2021
	€	€
sächliche Aufwendungen	261.710,65	244.191,05
freiwillige soziale Aufwendungen	7.468,93	8.505,67
Abschreibungen Forderungen aus Vermietung	39.549,27	28.564,13
Erhöhung der Wertberichtigung auf Mietforderungen	17.606,98	24.458,26
Notargebühren, Löschungsbewilligungen, Schätzgebühren, Beurkundungsgebühren u. a.	0,00	68,44
Spenden	3.150,00	3.500,00
Verwaltungskostenbeitrag (NBank)	16.834,26	16.834,26
Notargebühren der Geldbeschaffung, andere Aufwendungen u. a.	0,00	56,00
übrige Aufwendungen	<u>2.426,87</u>	<u>0,00</u>
	<u>348.746,96</u>	<u>326.177,81</u>

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

Die Erträge betreffen die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2021 der Wohnungsgesellschaft Wesermarsch mbH, Brake.

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

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	<u>17,85</u>
	(€	36,56)

Anlage 3/17

Zinsen und ähnliche Aufwendungen € 605.095,97
(€ 647.430,80)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Zinsen für		
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	596.173,32	640.697,88
laufende Giroverbindlichkeiten	<u>0,00</u>	<u>0,56</u>
	596.173,32	640.698,44
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	909,33	909,34
Avalprovision	6.342,36	2.474,67
Aufzinsungen Rückstellungen	928,67	686,00
sonstige Zinsaufwendungen	<u>742,29</u>	<u>2.662,35</u>
	<u><u>605.095,97</u></u>	<u><u>647.430,80</u></u>

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag € -0,68
(€ -0,18)

Ausgewiesen werden Erstattungen für Körperschaftsteuer.

Sonstige Steuern € 300.685,62
(€ 295.341,01)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Grundsteuer	299.727,62	295.814,43
Kraftfahrzeugsteuer	556,00	288,33
übrige Steuern (frühere Jahre)	<u>402,00</u>	<u>-761,75</u>
	<u><u>300.685,62</u></u>	<u><u>295.341,01</u></u>

Jahresüberschuss € 651.096,37
(€ 678.773,42)

Entnahmen aus Gewinnrücklagen € 0,00
(€ 1.076,58)

Bilanzgewinn € 651.096,37
(€ 679.850,00)

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). Die Gesellschafterversammlungen vom 01.07.2022 und vom 02.03.2023 haben Änderungen im Gesellschaftsvertrag beschlossen. Diese Änderungen wurden am 25.10.2022 bzw. 24.03.2023 im Handelsregister eingetragen.
Zweck und Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 Abs. 1 bis 3 des Gesellschaftsvertrags)	<p>Zweck der Gesellschaft ist insbesondere eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.</p> <p>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.</p> <p>Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.</p>

Anlage 4/2

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)

Die Bestellung von Frank Michael Wahlen, Wiefelstede erfolgte am 23.06.2015 mit Wirkung ab 01.01.2016 auf unbestimmte Zeit. Eintragung (Bestellung): am 08.01.2016.

In der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 07.03.2023 wurde Frank Michael Wahlen mit sofortiger Wirkung als Geschäftsführer abberufen. Gleichzeitig wurde Hans Francksen am 07.03.2023 als neuer einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer bestellt. Diese beiden Änderungen wurden am 24.03.2023 im Handelsregister eingetragen.

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).

Anlage 4/3

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.

Die Stadt Nordenham hat zudem das Recht auf der Basis eines Beschlusses des Rates bis zu vier weitere Mitglieder in den Aufsichtsrat zu entsenden. Sofern die Maximalzahl von vier weiteren Mitgliedern von der Stadt Nordenham ausgeschöpft wird, hat die Norddeutsche Landesbank Girozentrale das Recht ebenfalls ein weiteres Mitglied zu entsenden.

Diese werden auf drei Jahre gewählt.

Zum Prüfungszeitpunkt gehören dem Aufsichtsrat 14 Personen an.

Aufsichtsratsvorsitzender:

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

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender:

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

Die weitere Zusammensetzung ist dem Anhang zu entnehmen.

Anlage 4/4

Gesellschafterversammlung:
(§ 15 bis 20 des Gesellschaftsvertrags)

Im Berichtsjahr fand eine ordentliche Gesellschafterversammlung am 08.06.2022, zu der form- und fristgerecht einberufen wurde, statt.

Inhalte der Gesellschafterversammlung waren:

- die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021 einschließlich Gewinnverwendung,
- die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats,
- die Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2022,
- der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2021.

Die Gesellschafterversammlungen vom 01.07.2022 und vom 02.03.2023 haben Änderungen im Gesellschaftsvertrag beschlossen.

Im Geschäftsjahr 2023 fand bis zum Ende der Prüfung keine ordentliche Gesellschafterversammlung für 2022 statt. Wir weisen darauf hin, dass nach § 15 des Gesellschaftsvertrages jeweils bis spätestens 31.08. eines jeden Jahres eine ordentliche Gesellschafterversammlung durchzuführen ist.

Offenlegung:

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde am 28.12.2022 im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht.

Steuerliche Verhältnisse:

uneingeschränkte Steuerpflicht

Die Steuerbescheide 2021 sind am 20.09.2023 ergangen. Für den Veranlagungszeitraum 2022 wurden die Steuererklärungen im Prüfungszeitraum nach den uns erteilten Auskünften vorbereitet und beim Finanzamt eingereicht.

verbleibende Verlustvorträge zum 31.12.2021
(nach Betriebsprüfung):

Körperschaftsteuer:	T€ -3.281,8
Gewerbsteuer:	T€ -684,2

Anlage 4/5

Beteiligungen:

Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH,
Brake

Der Anteil am Stammkapital (T€ 3.600,0) beträgt 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.

Anlage 5/1

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2018	2019	2020	2021	2022
Eigenkapitalquote	%	34,5	36,1	37,0	38,1	37,4
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50\% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100\% \text{ SoPo Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenkapitalrentabilität	%	4,6	4,1	4,9	3,9	3,7
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50\% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100\% \text{ SoPo Investitionszulagen}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,2	3,0	3,3	2,9	2,7
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Veränd. RfB}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.720,5	1.309,2	1.692,5	1.767,0	1.863,3
(vgl. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	16	20	15	14	12
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$						
Tilgungskraft	Faktor	1,4	1,3	1,6	1,7	1,8
$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						
EBITDA	T€	2.622,5	2.529,4	2.581,9	2.406,9	2.451,2
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen						
Ist-Annuität	%	7,3	6,7	6,8	7,0	7,0
$\frac{\text{Kapitaldienst (Fremdkapitalzinsen + Tilgung auf Objektfinanzierungsmittel)}}{\text{langfristige Objektfinanzierung zum 31.12.}}$						
möglicher Kapitaldienst	%	9,6	9,6	10,2	9,9	10,6
$\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfristige Objektfinanzierungsmittel zum 31.12.}}$						

Anlage 5/2

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2018	2019	2020	2021	2022
Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl	1.596	1.598	1.598	1.589	1.589
Anzahl der verwalteten Einheiten	VE	1.671	1.671	1.671	1.658	1.659
Wohn- und Nutzfläche (stichtagsbezogen)	m ²	98.668	98.558	98.556	97.112	98.169
Durchschnittliche Miete <u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche	€/m ²	5,09	5,21	5,25	5,39	5,51
Mietausfallquote <u>Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen (Sollm.) + Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse + Umlagen	%	3,6	2,5	2,9	3,4	4,2
Anteil der Erlösschmälerungen <u>Erlösschmälerungen</u> Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse	%	4,3	2,9	3,7	4,2	4,6
Fluktuationsquote <u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten	%	12,3	13,1	12,6	12,0	14,3
Leerstandsquote <u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten	%	4,1	4,0	4,7	4,2	4,1
Verwaltungskosten je Einheit <u>Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung</u> Anzahl der Mieteinheiten	€/Einh.	539	564	514	520	596
monatliche Instandhaltungskosten je m ² <u>Instandhaltungskosten / 12</u> Wohn- und Nutzfläche	€/m ²	1,89	1,93	2,08	2,08	1,92

Anlage 5/3

		2018	2019	2020	2021	2022
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	25,57	26,18	27,32	28,52	32,52
$\frac{\text{Instandhaltungskosten + nachträgliche HK}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	341	335	327	335	330
$\frac{\text{Buchwert der Gebäude}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	372	365	357	366	362
$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	277	267	257	249	236
$\frac{\text{Objektfinanzierungsmittel AV + Unternehmensfinanzierungsmittel (im Wohnungsbestand eingesetzt)}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$						
Anteil der Zinsen an Kaltmiete	%	13,8	12,7	11,5	10,6	9,6
$\frac{\text{Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung}}{\text{Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung}}$						
Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete	%	34,4	29,5	28,7	28,1	26,2
$\frac{\text{Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel}}{\text{Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse abzgl. Erlösschmälerung}}$						
Mietenmultiplikator	Faktor	6,4	6,1	5,9	5,9	5,7
$\frac{\text{Grundstücke mit Wohnbauten + Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten}}{\text{Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung + Mietzuschüsse}}$						

Anlage 6/1

Kapitalflussrechnung für 2022

	2022	2021
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Jahresüberschuss	651,1	678,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.195,9	1.081,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen	15,4	6,7
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,9	0,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>0,0</u>	<u>-0,8</u>
Cashflow nach DVFA/SG	1.863,3	1.767,0
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-254,8	-180,9
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.020,2	-75,2
Zunahme sonstiger Aktiva	-1.403,9	-30,2
Zunahme (Vorjahr Abnahme) sonstiger Passiva	2.074,4	-125,4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	596,8	642,7
Sonstige Beteiligungserträge	<u>-16,6</u>	<u>-16,6</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.839,0</u>	<u>1.981,4</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-7,3	-8,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	0,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-998,1	-1.510,6
erhaltene Zinsen	0,3	0,4
erhaltene Dividenden	<u>16,6</u>	<u>16,6</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-988,5</u>	<u>-1.500,9</u>
Übertrag	850,5	480,5

Anlage 6/2

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	T€	T€
Übertrag	850,5	480,5
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (Umschuldung)	3.381,1	500,0
planmäßige Tilgungen	-1.026,5	-1.051,3
außerplanmäßige Tilgungen (Umschuldung)	-3.382,3	-542,7
gezahlte Zinsen	-597,1	-643,1
gezahlte Dividenden	<u>-679,9</u>	<u>-679,8</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-2.304,7</u>	<u>-2.416,9</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	<u>-1.454,2</u>	<u>-1.936,4</u>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>3.452,6</u>	<u>5.389,0</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u><u>1.998,4</u></u>	<u><u>3.452,6</u></u>

Anlage 7/1**Erfolgsanalyse**

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Bestandsbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	6.485,6	6.286,4	199,2
abzgl. Erlösschmälerungen	<u>-295,2</u>	<u>-262,4</u>	<u>-32,8</u>
	6.190,4	6.024,0	166,4
abgerechnete Umlagen und Bestandsveränderungen	2.265,4	2.339,1	-73,7
Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse	17,1	0,0	17,1
Erlöse aus Weiterbelastungen	3,3	0,2	3,1
Pachten, Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen u. a.	8,0	14,4	-6,4
Erträge aus Rückstellungsauflösung (unterlassene Instandhaltungen)	<u>5,2</u>	<u>0,0</u>	<u>5,2</u>
	<u>8.489,4</u>	<u>8.377,7</u>	<u>111,7</u>
Aufwendungen			
Instandhaltungskosten			
Fremdkosten	1.834,8	1.976,9	-142,1
Verrechnung Instandhaltung/Modernisierung (aufwandswirksam)	<u>152,6</u>	<u>364,8</u>	<u>-212,2</u>
	1.987,4	2.341,7	-354,3
abzgl. Versicherungserstattungen	0,0	-1,2	1,2
Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	<u>269,4</u>	<u>77,8</u>	<u>191,6</u>
	2.256,8	2.418,3	-161,5
Betriebskosten (einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten)	2.405,7	2.192,5	213,2
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.079,2	1.064,4	14,8
Verwaltungskosten	989,1	862,9	126,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	596,2	640,7	-44,5
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung	57,2	53,0	4,2
Grundsteuer	288,3	287,5	0,8
sonstige Aufwendungen	<u>89,8</u>	<u>27,7</u>	<u>62,1</u>
	<u>7.762,3</u>	<u>7.547,1</u>	<u>215,2</u>
Ergebnis	<u>727,1</u>	<u>830,6</u>	<u>-103,5</u>

Anlage 7/2

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand			
Erträge			
Aktivierete Eigenleistungen	<u>29,5</u>	<u>29,5</u>	<u>0,0</u>
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	<u>29,5</u>	<u>29,5</u>	<u>0,0</u>
Ergebnis	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>
Eigentumsverwaltung/Betreuung			
Erträge			
Umsatzerlöse	<u>117,0</u>	<u>115,0</u>	<u>2,0</u>
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	<u>88,4</u>	<u>87,8</u>	<u>0,6</u>
Ergebnis	<u><u>28,6</u></u>	<u><u>27,2</u></u>	<u><u>1,4</u></u>
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)			
Erträge			
Bestandsveränderungen	21,4	75,2	-53,8
Erträge aus Rückstellungsaufösungen u. a.	<u>65,4</u>	<u>19,7</u>	<u>45,7</u>
	<u>86,8</u>	<u>94,9</u>	<u>-8,1</u>
Aufwendungen			
Aufwendungen (Fremdkosten)	52,7	39,7	13,0
Verrechnung Verwaltungskosten	4,2	36,0	-31,8
Bestandsminderungen	20,6	43,8	-23,2
Zuführung zu den Rückstellungen (für noch anfallende Erschließungskosten und Gewährleistungsverpflichtungen)	15,4	6,7	8,7
Zinsaufwendungen	6,3	2,5	3,8
Grundsteuer Verkaufsgrundstücke	<u>0,5</u>	<u>0,5</u>	<u>0,0</u>
	<u>99,7</u>	<u>129,2</u>	<u>-29,5</u>
Ergebnis	<u><u>-12,9</u></u>	<u><u>-34,3</u></u>	<u><u>21,4</u></u>

Anlage 7/3

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunternehmerleistungen für Dritte u. a.)			
Erträge			
Umsatzerlöse	20,2	21,7	-1,5
Aufwendungen			
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	4,3	5,0	-0,7
Verrechnung Verwaltungskosten	0,3	1,1	-0,8
	4,6	6,1	-1,5
Ergebnis	15,6	15,6	0,0
Finanzergebnis			
Erträge			
Erträge aus Beteiligungen	16,6	16,6	0,0
Erträge aus Finanzanlagen	0,4	0,4	0,0
	17,0	17,0	0,0
Aufwendungen			
Zinsaufwendungen aus Kontokorrent u. a.	1,8	0,9	0,9
Ergebnis	15,2	16,1	-0,9

Anlage 7/4

	<u>2022</u> T€	<u>2021</u> T€	<u>Veränderung</u> T€
Neutrales Ergebnis			
Erträge			
Erträge aus Anlageverkäufen	0,0	0,8	-0,8
Erträge aus Rückstellungsaufösungen	0,0	10,8	-10,8
Erträge aus Zuschüssen	8,0	12,1	-4,1
Erträge aus Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	12,0	9,1	2,9
Bestandsveränderung	-35,8	0,0	-35,8
Erträge aus früheren Jahren u. a.	<u>6,6</u>	<u>0,2</u>	<u>6,4</u>
	<u>-9,2</u>	<u>33,0</u>	<u>-42,2</u>
Aufwendungen			
Vorfälligkeitsentschädigung u. a.	0,8	0,7	0,1
Abrisskosten	9,5	206,1	-196,6
Aufwand frühere Jahre	2,4	0,0	2,4
Spenden u. a.	3,2	3,5	-0,3
außerplanmäßige Abschreibungen	97,0	0,0	97,0
Aufwendungen frühere Jahre u. a.	<u>0,4</u>	<u>-0,8</u>	<u>1,2</u>
	<u>113,3</u>	<u>209,5</u>	<u>-96,2</u>
Ergebnis	<u>-122,5</u>	<u>-176,5</u>	<u>54,0</u>

Achtung Differenz zur GuV

Jahresüberschuss laut GuV	651,1	678,8	856,0
Differenz	0,0	-0,1	0,0

Anlage 7/5

Betriebliche Kosten- und Leistungsrechnung

	<u>2022</u> T€	<u>2021</u> T€	<u>Veränderungen</u> T€ %	
A. Der betrieblichen Kosten- und Leistungsrechnung zugrunde gelegte Kosten				
1. Personalkosten				
Löhne und Gehälter	952,4	862,9	89,5	10,4
soziale Abgaben	173,8	166,5	7,3	4,4
Aufwendungen für Altersversorgung	55,0	56,9	-1,9	-3,3
Sachbezug	<u>3,0</u>	<u>3,0</u>	<u>0,0</u>	0,0
	1.184,2	1.089,3	94,9	8,7
abzüglich BAB-Verrechnung (Regiebetrieb)	-152,6	-153,3	0,7	-0,5
abzüglich Lohnkostenerstattung	<u>-25,0</u>	<u>-25,9</u>	<u>0,9</u>	-3,5
	<u>1.006,6</u>	<u>910,1</u>	<u>96,5</u>	10,6
2. Sachkosten				
Abschreibungen	19,7	43,1	-23,4	-54,3
sonstige sächliche Verwaltungskosten	226,4	215,2	11,2	5,2
Grundsteuern	<u>11,4</u>	<u>2,2</u>	<u>9,2</u>	418,2
	<u>257,5</u>	<u>260,5</u>	<u>-3,0</u>	-1,2
insgesamt zugeordnete Kosten	<u>1.264,1</u>	<u>1.170,6</u>	<u>93,5</u>	<u>8,0</u>

Anlage 7/6

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>Veränderungen</u>	
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>%</u>
B. Zuordnung der Kosten				
Bestandsbewirtschaftung				
Instandhaltung	152,6	153,3	-0,7	-0,5
Verwaltungskosten	<u>989,1</u>	<u>862,9</u>	<u>126,2</u>	14,6
	1.141,7	1.016,2	125,5	12,3
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand	29,5	29,5	0,0	0,0
Eigentumsverwaltung/Betreuung	88,4	87,8	0,6	0,7
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)	4,2	36,0	-31,8	-88,3
sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunter- nehmerleistungen für Dritte u. a.)	<u>0,3</u>	<u>1,1</u>	<u>-0,8</u>	-72,7
Gesamtsumme	<u>1.264,1</u>	<u>1.170,6</u>	<u>93,5</u>	<u>8,0</u>

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 (Geschäftsweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Die Gesellschafterversammlung hat zuletzt am 23.05.2018 eine Geschäftsweisung 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 Geschäftsweisung. Die Geschäftsweisung ist dem Geschäftsführer gegen eine Empfangsbestätigung ausgehändigt worden.

Anlage 8/2

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 2022 hat der Aufsichtsrat fünf Sitzungen abgehalten, an denen auch der Geschäftsführer sowie beide Prokuristen 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 Frank Wahlen (bis zum 30.03.2023) ist seit 01.01.2017 im Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, tätig. Ebenso ist Herr Hans Francksen Mitglied des Aufsichtsrates dieser Gesellschaft.

Ferner wurde Herr Wahlen 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.

Anlage 8/4

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.

Anlage 8/5

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 grundsätzlich laufend geplant. Nach dem uns vorliegenden Protokoll wurde der Aufsichtsrat in der Sitzung vom 30.03.2023 darüber informiert, dass es seit Mitte des Jahres 2022 zu einer besonderen Situation bei der Gesellschaft kam (mehrmonatiger Buchungsrückstand WEG-Verwaltung sowie in Nebenbuchhaltungen und damit einhergehend ausstehende Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für das Jahr 2021). Infolgedessen wurde in 2022 für das Jahr 2023 kein aktualisierter Wirtschafts- und Finanzplan sowie ebenfalls keine mittelfristige Finanzplanung erstellt.

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.

Anlage 8/6

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 grundsätzlich der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft. Seit Mitte des Jahres 2022 kam es bei der Gesellschaft zu einem mehrmonatigen Buchungsrückstand in Nebenbuchhaltungen. Dadurch verzögerte sich die fristgerechte Erstellung des Jahresabschlusses 2022 erheblich. Nach unseren Feststellungen sind die buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erst nach umfangreichen Nacharbeiten fortlaufend und vollständig erfasst.

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.

Anlage 8/7

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 Kaufpreistraten unter Beachtung der Vorschriften der MaBV entgegengenommen.

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

Anlage 8/8

- 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 Stelle für Finanz- und Wirtschaftsplanung, Baukosten- und Unternehmenscontrolling sowie für die Liquiditätssteuerung geschaffen, die aktuell im Jahr 2022 in Teilzeit besetzt ist. Die Controllingaufgaben werden ansonsten von dem Geschäftsführer sowie von zwei Prokuristen 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 31.12.2022 im Aufsichtsrat der Wesermarsch durch den Geschäftsführer Herrn Frank Wahlen (bis 30.03.2023) 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 2022 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 Neubau- bzw. Umbaumaßnahmen 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.

Anlage 8/13

- 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.

Anlage 8/14

- 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.

In der Sitzung vom 30.03.2023 wurde der Aufsichtsrat darüber informiert, dass es seit Mitte des Jahres 2022 zu einer besonderen Situation in der Gesellschaft gekommen ist (mehrmonatiger Buchungsrückstand WEG-Verwaltung sowie in Nebenbuchhaltungen und damit einhergehend ausstehende Betriebs- und Heizkostenabrechnungen für 2021).

Als Folge davon konnte der Jahresabschluss zum 31.12.2022 gemäß § 264 Abs. 1 HGB nicht fristgerecht innerhalb von 6 Monaten sondern erst am 30.11.2023 aufgestellt werden. Weiterhin wurde der Aufsichtsrat darüber informiert, dass die ordentliche Gesellschafterversammlung gemäß § 15 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages nicht bis zum 31.08. eines jeden Jahres stattfinden kann und somit verschoben werden muss. Die Gesellschafterversammlung für das Jahr 2022 stand bis zum Ende der Prüfung noch aus. Nach den uns erteilten Auskünften des Geschäftsführers wurde ein Teilbetrag der Bestandsminderung für das Jahr 2021 in Höhe von T€ 965,9 erst im Januar 2023 verbucht und insoweit falsch periodisiert. Weiterhin wurde der Aufsichtsrat in dieser Sitzung darüber informiert, dass der ehemalige Geschäftsführer für das Jahr 2023 keinen Wirtschafts- und Finanzplan sowie ebenfalls keine mittelfristige Finanzplanung erstellt hat. Gemäß § 5 der Geschäftsanweisung für den Geschäftsführer ist dieser verpflichtet, zu Beginn eines jeden Jahres einen Wirtschafts- und Finanzplan aufzustellen sowie diesen dem Aufsichtsrat zur Genehmigung vorzulegen.

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.

Anlage 8/16

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

Der Aufsichtsrat hat am 22.02.2023 eine Stellungnahme des Geschäftsführers zu den Gründen von Personalveränderungen und Störungen in den betrieblichen Abläufen 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?

Aufgrund der irrtümlich z.T. in 2023 buchhalterisch vollzogenen Betriebskostenabrechnung für 2021 sind die Posten Unfertige Leistungen und Erhaltene Anzahlungen in der Bilanz zu hoch ausgewiesen. In der Gewinn- und Verlustrechnung sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um das Abrechnungsergebnis für 2021 zu gering und die Bestandsveränderungen der Unfertigen Leistungen entsprechend zu hoch ausgewiesen.

- 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 31.12.2022 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 31.12.2022 lang- und mittelfristig gebundenen Vermögen in Höhe von T€ 40.739,1 (Vorjahr T€ 40.099,9) standen lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel in Höhe von T€ 41.383,4 (Vorjahr T€ 41.868,0) gegenüber.

Insgesamt ist die Kapitalverwendung zum 31.12.2022 dadurch gekennzeichnet, dass die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte fristenkongruent finanziert sind und sich eine Deckungsmittelreserve von T€ 644,3 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 für den Umbau eines Regionalen Versorgungszentrums (RVZ) vom Medizinischen Versorgungszentrum Wesermarsch GmbH aus der Weiterleitung von Fördermitteln einen verlorenen Baukostenzuschuss in Höhe von T€ 603,9 als Forderung in dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände erfasst. Aufgrund des abgeschlossenen Gewerbemietvertrages wird die ursprüngliche Miete in Höhe von 10,00 €/m² auf insgesamt 7,74 €/m² über die vereinbarte Laufzeit von insgesamt 20 Jahren unter Berücksichtigung dieses verlorenen Baukostenzuschusses reduziert. Vor diesem Hintergrund wird der Zuschuss zunächst im Posten Passiver Rechnungsabgrenzungsposten abgegrenzt und über die Mietlaufzeit erfolgswirksam vereinnahmt.

Zum 31.12.2022 werden öffentlich Wohnungsbaufördermittel aus fünf Darlehen mit Restschulden zum 31.12.2022 in Höhe von T€ 3.030,7 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 37,4 % (Vorjahr 38,1 %). Die Eigenkapitalausstattung ist als angemessen anzusehen.

Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung sind zurzeit nicht erkennbar.

Anlage 8/20

- 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 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 2022 ist durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 97,0 beeinflusst.

- 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€ 651,1 (Vorjahr T€ 678,8) erzielt.

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

Die Ertragslage wird von der Geschäftsführung positiv bewertet.

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 Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) 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.

(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 Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte 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 Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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