

Prüfungsbericht

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31.12.2023 sowie des Lageberichts für 2023

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	14
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	14
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	29
IV. Betreuung	31
V. Feststellungen zu wesentlichen Beteiligungen	31
F Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach § 53 HGrG	32
G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	33
Anlagen	
1 Jahresabschluss zum 31.12.2023	
2 Lagebericht für 2023	
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 Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2024

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 21.12.2023 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichts 2023 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. (10.2021) 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 01.01.2024 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 31.12.2023 und im Lagebericht für 2023.

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 das Geschäftsjahr 2024 wurde eine Wirtschafts- und Finanzplanung seitens der Geschäftsführung erstellt, dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 01.02.2024 vorgestellt und entsprechend beschlossen.

- 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 2023 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 802 (Vorjahr T€ 651) ausgewiesen, der insgesamt mit T€ 141 über dem geplanten Jahresergebnis von T€ 661 liegt. Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt T€ 1.854 gegenüber T€ 1.863 im Vorjahr. Der Jahresüberschuss entfällt überwiegend auf das Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung.

Die Ertragslage im Kerngeschäftsfeld Hausbewirtschaftung wurde wie in den Vorjahren von den umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Aufrechterhaltung der Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestands bestimmt. Die Mieterträge erhöhten sich aufgrund der vorgenommenen Mieterhöhung bei Bestandsobjekten. Die Fluktuationsquote verringerte sich auf 10,3 % (Vorjahr 14,3 %) und liegt unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren finanziellen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Bei einem absoluten Anstieg des Eigenkapitals um T€ 802 und gleichzeitig um T€ 1.495 gesunkenen Bilanzvolumen erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 40,5 % (Vorjahr 37,4 %).

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 2024 ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 828 erwartet. Wesentliche wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotenziale werden für die Gesellschaft nicht gesehen.

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

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 Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze angewandt.
- 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 Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Prüfung, als sich aus ihnen üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand der Prüfung.
- 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 15.01.2024 bis 19.01.2024 (Vorprüfung) und vom 11.03.2024 bis 28.03.2024 (Hauptprüfung) in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Nordenham sowie im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichts erfolgte anschließend in unseren Geschäftsräumen in Hannover.
- 17 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung vom 28.03.2024 haben wir zu unseren Unterlagen genommen. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft haben uns in ihrer abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner haben sie erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.
- 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.
- 20 Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümer, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.

Unsere Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses.

Unsere Prüfung liegt ein risikoorientierter Prüfungsansatz zugrunde. Zu dessen Anwendung haben wir zunächst Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung durchgeführt und uns ein Verständnis von der Gesellschaft sowie ihrem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld verschafft und darauf aufbauend mit den Unternehmenszielen und -strategien sowie deren Umsetzung beschäftigt, um die Risiken zu bestimmen, die zu wesentlichen Fehlern in der Rechnungslegung führen können. Ausgehend von den Gesprächen mit der Unternehmensleitung und der Einsichtnahme in Organisationsunterlagen der Gesellschaft haben wir uns darüber hinaus nach pflichtgemäßem Ermessen von der Ausgestaltung des internen Kontrollsystems ein Verständnis verschafft und beurteilt, welche Maßnahmen die Gesellschaft, insbesondere zur Sicherung der Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung, ergriffen hat, um diese Risiken zu bewältigen, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.

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

Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassen Funktionsprüfungen ausgewählter Kontrollen in rechnungslegungsrelevanten Geschäftsprozessen (kontrollbasierte Prüfungshandlungen), analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen. Einzelfallprüfungen werden auf Basis von bewussten Auswahlverfahren bzw. unter Heranziehung von ausgewählten Stichprobenverfahren ausgewählt.

- 21 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 (Fortentwicklung der Erschließungs-, Bau- und Vermarktungstätigkeit) gesetzt.

- 22 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.
- 23 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

- 24 Zur Abwicklung der Buchführung hat die Gesellschaft Standardsoftware im Einsatz.
- 25 Die Buchführung ist nach dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft geordnet. Nach unseren Feststellungen sind die buchführungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und grundsätzlich zeitnah aufgezeichnet. Das Belegwesen ist geordnet.
- 26 Im Berichtsjahr hat der Geschäftsführer eine Aktualisierung der Risikoeinschätzung im Bereich der IT vorgenommen und dabei wesentliche Teile der IT-Infrastruktur aktualisiert. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme nicht gewährleistet ist.
- 27 Die organisatorischen Vorkehrungen sind geeignet, die ordnungsmäßige Führung der Buchhaltung sicherzustellen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.
- 28 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

- 29 Die Gesellschaft gilt nach § 267 Abs. 1 HGB als kleines Unternehmen.
- 30 Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 wurden die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften nach HGB bzw. GmbHG sowie die Formblatt-VO beachtet.
- 31 Der von der Geschäftsführung unter dem Datum vom 11.03.2024 unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2023 mit einer Bilanzsumme von € 45.416.119,29 weist einen Jahresüberschuss von € 801.786,92 aus.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss von € 801.786,92 in Höhe von T€ 179.850,00 als Dividende auszuschütten und den Restbetrag von T€ 621.936,92 in die Anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

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

3. Lagebericht

- 35 Der Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2023 steht in Einklang mit dem von uns geprüften Jahresabschluss und unseren im Rahmen der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend enthalten. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 36 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 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

- 37 Zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie zu den ausgeübten Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und deren Änderung verweisen wir auf die zutreffende Darstellung im Anhang.
- 38 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

- 39 In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Gesellschaft in zusammengefasster Form dargestellt:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände	10,5	0,0	12,2	0,0	-1,7
Sachanlagen	35.362,9	77,9	35.813,5	76,3	-450,6
Finanzanlagen	2.932,6	6,5	2.932,6	6,3	0,0
Umlaufvermögen (mittelfristig)	1.407,8	3,1	1.980,8	4,2	-573,0
Umlaufvermögen (kurzfristig) einschl. Geldbeschaffungskosten	5.702,3	12,5	6.172,1	13,2	-469,8
Bilanzsumme	45.416,1	100,0	46.911,2	100,0	-1.495,1

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	18.342,8	40,4	17.541,0	37,4	801,8
Fremdkapital, lang- und mittelfristig					
Dauerfremdfinanzierungsmittel	22.131,0	48,7	23.171,5	49,4	-1.040,5
sonstige Rückstellungen	110,2	0,2	114,3	0,2	-4,1
sonstige Passiva	526,4	1,2	556,6	1,2	-30,2
kurzfristige Fremdmittel	4.305,7	9,5	5.527,8	11,8	-1.222,1
Bilanzsumme	45.416,1	100,0	46.911,2	100,0	-1.495,1

- 40 Auf der Vermögensseite haben sich die Sachanlagen durch planmäßige Abschreibungen von T€ 1.123,5 und außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 4,3 sowie durch Abgänge von T€ 9,6 vermindert, gegenläufig wirkten sich Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 686,8 aus, davon für nachträgliche Herstellungskosten T€ 500,5. Weiterhin gab es Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen in Höhe von T€ 3,5.

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

Das mittelfristige Umlaufvermögen betrifft im Wesentlichen Grundstücke mit fertigen Bauten des Umlaufvermögens insbesondere das Bauprojekt Tongern II. Die Rückgang in Höhe von T€ 573,0 resultiert aus einer Umgliederung des Anteils dieses Bauprojektes in das kurzfristige Umlaufvermögen, das im Jahr 2024 veräußert wird.

Der Rückgang des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus der Verminderung der Unfertigen Leistungen um T€ 521,6 sowie der Liquiden Mittel um T€ 1.119,1. Ebenfalls wurde das im Umlaufvermögen ausgewiesene Grundstück Am Sieltief 2 in Nordenham zum Buchwert von T€ 176,2 veräußert. Gegenläufig wirkte der Zugang durch den Grundstücksankauf Großensielor Straße 5 in Nordenham mit Anschaffungskosten in Höhe von T€ 1.350,0.

- 41 Auf der Kapitaleseite erhöhte sich das Eigenkapital um den Jahresüberschuss von T€ 801,8. Zum 31.12.2023 ist der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 3,2 % verminderten Bilanzsumme von 37,4 % auf 40,4 % angestiegen.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 1.040,5 gegenüber dem Vorjahr verringert.

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

Unter den langfristigen sonstigen Passiva wird ein verlorener Baukostenzuschuss ausgewiesen.

Unter dem kurzfristigen Fremdkapital haben sich insbesondere die Erhaltenen Anzahlungen um T€ 955,0 sowie die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um T€ 340,8 gegenüber dem Vorjahr verringert. Gegenläufig dazu haben sich die Verbindlichkeiten aus Vermietung um T€ 48,1 erhöht.

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

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
lang- und mittelfristige Vermögenswerte	39.713,8	40.739,1	-1.025,3
lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel	41.110,4	41.383,4	-273,0
Überdeckung	<u>1.396,6</u>	<u>644,3</u>	<u>752,3</u>

- 43 Die Kapitalverwendung zum 31.12.2023 zeigt, dass die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte fristenkongruent finanziert sind und sich eine Deckungsmittelreserve von T€ 1.396,6 ergibt. Analog dazu stehen den fälligen Finanzierungsmitteln in voller Höhe kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gegenüber.
- 44 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 wurden diese Kreditlinien bis zum Ende der Prüfung nicht in Anspruch genommen.
- 45 Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

2. Finanzlage

- 46 Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 sowie zukunftsorientiert für 2024 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.

47 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2023		2022
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		1.998,4	3.452,6
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	1.064,9		1.839,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-586,2		-988,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	<u>-1.597,8</u>	<u>-1.119,1</u>	<u>-2.304,7</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.		<u>879,3</u>	<u>1.998,4</u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>1.854,4</u>	<u>1.863,3</u>
**) darin enthalten:			
planmäßige Tilgungen		<u>-1.040,5</u>	<u>-1.026,5</u>

48 Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 1.064,9 reichte nicht aus, die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 586,2 und der Finanzierungstätigkeit von T€ 1.597,8 in vollem Umfang zu decken. In Höhe des Differenzenbetrages von T€ 1.119,1 hat sich daher der Finanzmittelbestand zum 31.12.2023 auf T€ 879,3 verringert.

49 Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von T€ 4.823,0 sowie kurzfristiger Passivposten von T€ 4.305,7 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von T€ 879,3 zum 31.12.2023 eine stichtagsbedingte Liquiditätsreserve von T€ 1.396,6.

Vorschaurechnung 2024

- 50 Im Rahmen unserer Prüfung wurde uns von der Geschäftsführung für das Jahr 2024 eine Wirtschaft- und Finanzplanung vorgelegt, die vom Aufsichtsrat in der Sitzung am 01.02.2024 beschlossen wurde. Wir empfehlen zukünftig, eine Aktualisierung der strategischen Wirtschaft- und Finanzplanung möglichst für einen Zeitraum von fünf Jahren vorzunehmen. Der weitere Verlauf der finanziellen Vorgänge für das Jahr 2024 stellt sich nach den Erkenntnissen zum Prüfungszeitpunkt wie folgt dar:

	T€	T€
Jahresüberschuss lt. vorgelegter Planungsrechnung	828,2	
zzgl. Abschreibungen	970,0	
abzgl. Zins- und Beteiligungserträge	-19,1	
zzgl. Zinsaufwendungen	481,6	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		2.260,7
Auszahlungen für		
Investitionen in das Sachanlagevermögen (Bestandsinvestitionen)	-3.224,0	
Projektinvestitionen Neubauprojekt Deichstraße 17	-2.455,3	
Projektinvestitionen Neubauprojekt Am Kiebitzberg	-800,0	
Projektinvestitionen Tongern II	-471,0	
Projektinvestitionen Neubauprojekt Wehrdeich 3	-34,0	
Rückabwicklung Verkaufsgrundstücke im Umlaufvermögen (Großensielener Straße)	1.350,0	
Zins- und Beteiligungserträge	19,1	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-5.615,2
Einzahlungen aus		
Darlehensvalutierungen	5.569,4	
Auszahlungen für		
Zinsen	-481,6	
planmäßige Tilgungen	-851,5	
Dividende für 2022 und 2023	-359,7	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		3.876,6
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		522,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.2024		879,3
Finanzreserve nach Fortrechnung		1.401,4

- 51 In dieser Vorscheurechnung sind Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva nicht berücksichtigt.
- 52 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 2024 jeweils nur anteilig - von der Gesellschaft - geschätzte Investitionskosten sowie Teilfinanzierungsmittel berücksichtigt.
- Der Gesellschaft stehen somit für 2024 ausreichend Mittel für die weitergehenden wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten zur Verfügung.
- 53 Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3. Ertragslage

- 54 Die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2023 ist in Anlage 7 funktional gegliedert. Dabei sind auch die Vergleichszahlen und die Veränderungen zum Vorjahr aufgeführt. Zusammengefasst sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Bestandsbewirtschaftung	934,4	727,1	207,3
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand	0,0	0,0	0,0
Eigentumsverwaltung/Betreuung	-40,4	28,6	-69,0
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)	4,7	-12,9	17,6
Sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunternehmerleistungen für Dritte u. a.)	<u>21,3</u>	<u>15,6</u>	<u>5,7</u>
Betriebsergebnis	920,0	758,4	161,6
Finanzergebnis	14,9	15,2	-0,3
Neutrales Ergebnis	<u>-133,1</u>	<u>-122,5</u>	<u>-10,6</u>
Jahresüberschuss	<u>801,8</u>	<u>651,1</u>	<u>150,7</u>

- 55 Das Betriebsergebnis in Höhe von T€ 920,0 liegt um T€ 161,6 über dem Ergebnis des Vorjahres und ist im Wesentlichen vom Ergebnis aus der Bestandsbewirtschaftung geprägt.

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

Das negative Neutrale Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus außerordentlichen Personalaufwendungen sowie sonstigen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Abberufung des ehemaligen Geschäftsführers.

- 56 Das Ergebnis der Bestandsbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 207,3 auf T€ 934,4 erhöht. Die Sollmieten haben sich durch Mieterhöhungen im Bestand um T€ 9,5 erhöht, gegenläufig dazu haben sich die Erlösschmälerungen um T€ 105,2 aufgrund verbesserter Anschlussvermietung verringert. Ebenfalls haben sich die Verwaltungskosten um T€ 123,3 sowie die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen um T€ 42,3 gegenüber dem Vorjahr verringert. Gegenläufig dazu haben sich insbesondere die Instandhaltungskosten (nur Fremdkosten) um T€ 207,0 erhöht.
- 57 Das Ergebnis aus der Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand ist grundsätzlich ausgeglichen, da den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von T€ 94,2 (Vorjahr T€ 29,5) in gleicher Höhe verrechnete Personal- und Sachaufwendungen gegenüberstehen.
- 58 Die Überdeckung aus der Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb) beträgt T€ 4,7 (Vorjahr: Unterdeckung mit T€ 12,9) und resultiert im Wesentlichen aus Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Grundstücken (T€ 180,0), denen Zuführungen zu den Rückstellungen für noch anfallende Erschließungskosten und Gewährleistungsverpflichtungen (T€ 224,4) gegenüberstehen.
- 59 Im negativen Neutralen Ergebnis werden im Wesentlichen außerordentliche Personalaufwendungen in Höhe von T€ 157,1 sowie sonstige Aufwendungen mit T€ 81,1 ausgewiesen, die im Zusammenhang mit der Abberufung des ehemaligen Geschäftsführers angefallen sind. Darüber hinaus werden Erträge aus Anlagenverkäufen mit T€ 77,4 sowie Erträge aus früheren Jahren mit T€ 53,6 gezeigt.
- 60 Weitere Einzelheiten zu den Funktionsergebnissen sind Anlage 7 zu entnehmen.
- 61 Nach dem Wirtschaftsplan der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss von T€ 828,2 erwartet.

E Wirtschaftliche Tätigkeit

I. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Bestand

62 Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31.12.:

	2023 Anzahl	2022 Anzahl
Wohnungen im Anlagevermögen	1.588	1.589
gewerbliche Einheiten im Anlagevermögen	15	15
gewerbliche Einheiten im Umlaufvermögen	0	1
Garagen	363	363
Carports	16	16
d. s. Verwaltungseinheiten (VE)*	1.657	1.659
Wohn- und Nutzfläche insgesamt (ohne Garagen) in m²	97.775	98.169

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

63 Die Veränderung im Bestand resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Objektes aus dem Anlagevermögen (Sielstraße 2 in Nordenham) sowie aus dem Verkauf eines Objektes aus dem Umlaufvermögen (Am Sieltief 2 in Nordenham).

Von den Mietshäusern sind 115 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken errichtet. Erbbauzinsen sind in Höhe von T€ 8,3 angefallen.

64 Ende 2023 waren vom gesamten Wohnungsbestand keine Wohnungen mietpreisgebunden bzw. öffentlich gefördert, 77 Wohnungen unterliegen einer mittelbaren Belegung.

Vermietung

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

- 66 Die Betriebskosten sowie die Heizkosten (sofern die Energieversorgung auf Zentralheizungsanlagen basiert) werden beim gesamten Wohnraum abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnungen für 2022 waren bis zum Ende des Wirtschaftsjahres 2023 vorgenommen und abgerechnet worden.
- 67 Der Bestand der GNSG betrifft nicht preisgebundenen Wohnraum. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten werden in Zeitabständen im Rahmen der Unternehmensstrategie bzw. nach erfolgten Modernisierungen angepasst.
- Mietänderungen entsprechen in formeller und materieller Hinsicht den gesetzlichen Erfordernissen.
- 68 Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€ 190,4; Vorjahr T€ 295,2) betragen 2,9 % (Vorjahr 4,6 %) der gesamten Sollmieten.
- 69 Zum 31.12.2023 betrug die Leerstandsquote 2,8 % (Vorjahr 4,1 %).
- 70 Im Berichtszeitraum waren 163 Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsquote von 10,3 % (Vorjahr 14,3 %).

Instandhaltung

- 71 Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden ausgegeben:

	2023 T€	2022 T€
Fremdkosten	2.041,8	1.834,8
Verrechnung Instandhaltung/Modernisierung (aufwandswirksam)	184,7	152,6
	2.226,5	1.987,4
abzgl. Versicherungserstattungen	-3,1	0,0
	2.223,4	1.987,4
Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	181,1	269,4
	2.404,5	2.256,8
€/m² p. a.	24,59	22,99

- 72 Für das Jahr 2024 wird mit Instandhaltungskosten von insgesamt T€ 2.825,0 (ohne eigene Leistungen), das sind € 28,89 je m², gerechnet.

II. Grundstücksgeschäfte

Bebaute Grundstücksflächen, die zur Weiterveräußerung vorgesehen sind

- 73 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 Gewerbegebiet Entwicklung 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.

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

- 74 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 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 31.12.2023 werden in der Bilanz unter dem Posten Grundstücke ohne Bauten im Umlaufvermögen hierfür T€ 1.038,5 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. Dieser Stand wurde dann erst im November 2023 erreicht. Im Anschluss daran wurde die verbindliche Planung aller Tiefbaugewerke durchgeführt und die Einleitung der Ausschreibungsverfahren durch die Gesellschaft noch vor dem Jahreswechsel 2023 veranlasst. Nach der Preisfindung sind Verkaufsverhandlungen mit Bauinteressenten vorgesehen. Nach den uns zur Prüfung vorgelegten Unterlagen und Berechnungen plant die Geschäftsführung im Jahr 2024 vom Projekt Tongern II einen prozentualen Anteil von mindestens 55,5 % zu veräußern.

- 75 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, dass 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 ursprüngliche geschlossene Kaufvertrag rückabgewickelt. In diesem Notarvertrag wurde geregelt, dass der Notar angewiesen wird, die Löschung der Auflassungsvormerkungen erst zu beantragen, 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. Die Gesellschaft hat zwischenzeitlich die Erstattung des Kaufpreises in Höhe von T€ 1.350,0 erhalten.

- 76 Unter dem Posten Grundstücke mit fertigen Bauten - Umlaufvermögen wurden in Vorjahren 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 weiter zu veräußern, um eine Einzelhandel- bzw. Mischnutzung in der nördlichen Fußgängerzone Nordenhams zu ermöglichen. Es erfolgte im Geschäftsjahr 2021 eine Umbuchung der Fläche in den Bilanzposten Grundstücke ohne Bauten in Höhe von T€ 821,6. Im Geschäftsjahr 2022 gab es einen Zugang in Höhe von T€ 1,6 für sonstige Kosten, so dass zum 31.12.2022 in der Bilanz insgesamt T€ 823,2 ausgewiesen wurden. 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 2024 sind im Wirtschafts- und Finanzplan für dieses Projekt weder Investitionen noch Darlehensaufnahmen vorgesehen, weil die Stadt Nordenham die Option für städtebauliche Projekte offenhalten möchte.

Baulanderschließung und anschließende Vermarktung

77 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>3.494,4</u>	<u>1.853,2</u>	<u>1.424,4</u>
davon bis zum Bilanzstichtag	3.463,4	1.831,2	1.404,4
davon noch anfallend	31,0	22,0	20,0
Verkaufserlöse, gesamt	<u>3.599,0</u>	<u>2.063,2</u>	<u>1.714,0</u>
davon in Vorjahren	3.599,0	2.063,2	1.714,0
in 2022	0,0	0,0	0,0
noch anfallend	0,0	0,0	0,0
voraussichtliches Verkaufsergebnis	119,3	262,2	180,6

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

- 78 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.
- 79 Für noch ausstehende Erschließungskosten, einschließlich der o. g. Mängelbeseitigung, bei bereits verkauften Grundstücken wurden Rückstellungen in Höhe von T€ 110,2 gebildet.

III. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

- 80 Im Geschäftsjahr 2023 wurden neben Instandhaltungsaufwendungen aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von T€ 500,5 (Vorjahr T€ 935,9) vorgenommen. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgte mit Eigenmitteln.

Die Mieten wurden infolge der modernisierungsbedingten Maßnahmen erhöht.

- 81 Für 2024 hat die Gesellschaft aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen bei Bestandsinvestitionen laut Wirtschafts- und Finanzplan in Höhe von T€ 3.224,0 geplant.
- 82 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 Altbauung erfolgte im Frühjahr 2019. Es war zunächst 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 31.12.2023 sind in der Bilanz unter den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens T€ 137,4 für diese Baumaßnahme ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 plant die Gesellschaft auf Basis einer geänderten Planung den Bau eines Mehrfamilienhauses.
- 83 Weiterhin plante die Gesellschaft die Errichtung von 15 Mietwohnungen in Nordenham, Walther-Rathenau-Straße, die öffentlich gefördert werden sollten. Wegen der schlechten Lage des Grundstücks an einer verkehrsreichen Straße hat die Gesellschaft von diesem Projekt Abstand genommen und den Verkauf dieser Flächen beschlossen. Der Verkauf wurde während des Prüfungszeitraums im März 2024 realisiert.
- 84 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 31.12.2023 insgesamt T€ 4,3 aktiviert.

- 85 Für alle genannten Baumaßnahmen des Anlagevermögens werden vor Baubeginn statische und z. T. dynamische Wirtschaftlichkeit- 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

- 86 Die Gesellschaft war bis zum am 31.12.2022 als Verwalter von insgesamt 26 Eigentümergemeinschaften mit 368 Teileigentumseinheiten, acht Gewerbeeinheiten sowie zwölf Garagen bestellt. Alle WEG-Verwaltungen wurden zu diesem Zeitpunkt gekündigt.

Bei der Gesellschaft verbleiben aber die Geschäftsbesorgungsverträge für das Technologiezentrum Nordenham mit 41 Gewerbeeinheiten sowie mit der Sozialstation Ammerland/Wesermarsch.

- 87 Die in 2023 vereinnahmten Gebühren betragen insgesamt T€ 48,0 (Vorjahr T€ 117,0).

V. Feststellungen zu wesentlichen Beteiligungen

- 88 Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31.12.2023 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 (2021 T€ 22.826,5), die Eigenkapitalquote zum 31.12.2022 beträgt 36,2 % (2021 34,4 %).

F Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach § 53 HGrG

- 89 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.
- 90 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.
- 91 Zu Einzelheiten unserer Ordnungsmäßigkeitsprüfung und zum Fragenkatalog zu § 53 HGrG verweisen wir auf Anlage 8.

G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

- 92 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham, unter dem Datum vom 28.03.2024 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 31.12.2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 31.12.2023 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 31.12.2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.

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

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

Hannover, den 28.03.2024

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. (10.2021)).

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 28.03.2024

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



Viemann
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2023
- 2 Lagebericht für 2023
- 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 Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2024

Anlage 1/1

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

1 Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		10.467,28	12.199,75
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.207.346,33		32.743.271,71
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.669.418,96		2.747.626,86
3. Grundstücke ohne Bauten	147.494,15		147.494,15
4. Maschinen	0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	126.239,93		49.692,35
6. Bauvorbereitungskosten	188.359,41		125.406,74
7. Geleistete Anzahlungen	24.000,00	35.362.858,78	0,00
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Beteiligungen	2.920.021,64		2.920.021,64
2. Andere Finanzanlagen	12.600,00	2.932.621,64	12.600,00
		38.305.947,70	38.758.313,20
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte <u>Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Grundstücke ohne Bauten			
a) noch nicht erschlossen	1.038.540,84		1.034.720,94
b) durch Dritte erschlossen	825.170,23		823.236,12
c) selbst erschlossen	1,02		1,02
2. Bauvorbereitungskosten	114.667,63		79.280,57
3. Grundstücke mit fertigen Bauten	0,00		176.182,87
4. Unfertige Leistungen	2.683.577,74		3.205.235,66
5. Geleistete Anzahlungen	1.350.000,00	6.011.957,46	38.274,11
II. Forderungen und <u>sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	83.912,66		87.706,62
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32.550,35		22.492,59
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.746,30		24.724,54
4. Sonstige Vermögensgegenstände	70.839,61	213.048,92	655.770,55
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		879.311,98	1.998.403,06
		7.104.318,36	8.146.028,65
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	5.585,56		6.494,89
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	267,67	5.853,23	369,59
		45.416.119,29	46.911.206,33

PASSIVA	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		1.199.000,00	1.199.000,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	599.500,00		599.500,00
2. Bauerneuerungsrücklage	9.152.865,35		9.152.865,35
3. Andere Gewinnrücklagen	5.938.549,25	15.690.914,60	5.938.549,25
III. <u>Unverteilter Jahresüberschuss aus dem Vorjahr</u>		651.096,37	0,00
IV. <u>Jahresüberschuss</u>		801.786,92	651.096,37
		18.342.797,89	17.541.010,97
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		746.229,00	734.800,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.393.375,81		9.938.432,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.737.639,44		13.233.092,78
3. Erhaltene Anzahlungen	2.868.142,60		3.823.088,32
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.424,94		62.329,04
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	478.102,77		818.948,86
6. Sonstige Verbindlichkeiten	55.012,66		38.985,84
davon aus Steuern: € 20.987,66 (Vorjahr: € 35.945,84)		25.642.698,22	27.914.877,72
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		684.394,18	720.517,64
		45.416.119,29	46.911.206,33

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

**2 Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.605.614,38		7.686.042,07
b) aus Verkauf von Grundstücken	180.000,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	48.023,34		117.027,42
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.635,54	9.855.273,26	20.165,12
2. Verminderung (-)/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-508.264,17	774.133,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		94.153,89	29.470,07
4. Sonstige betriebliche Erträge		215.703,52	137.284,12
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.877.219,92		4.361.817,43
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	224.396,99		98.138,34
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	5.101.616,91	4.302,80
6. Rohergebnis		4.555.249,59	4.299.863,38
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.038.265,60		983.473,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 54.761,64 (Vorjahr: € 55.039,85)	242.857,88	1.281.123,48	231.793,38
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.133.093,62	1.195.903,53
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		495.214,81	348.746,96
		1.645.817,68	1.539.946,15
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		335,72	17,85
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		567.389,14	605.095,97
14. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-0,68
15. Ergebnis nach Steuern		1.095.677,54	951.781,99
16. Sonstige Steuern		293.890,62	300.685,62
17. Jahresüberschuss		801.786,92	651.096,37

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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 Geschäfts-
ausstattung: 3 - 15 Jahre (in Anlehnung an die amtlichen AfA-Tabellen)

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

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

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

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

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Umlaufvermögen

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

Die Unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Leerstandsbedingt wurden die Unfertigen Leistungen pauschal wertberichtigt. Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält € 2.683.577,74 (Vorjahr: € 3.205.235,66) 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 € 6.149,02 (Vorjahr: € 5.247,04) 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 01.01.2023	Einstellungen	Entnahmen	Stand am 31.12.2023
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 € 22.131.015,25 (Vorjahr: € 23.171.525,66) 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
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	123.876,49	483.877,56
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.759.316,28	3.092.919,77

Gewinn- und Verlustrechnung

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende außergewöhnliche Aufwendungen berücksichtigt:

<u>Außergewöhnliche Aufwendungen</u>	€	Vorjahr €
Personalaufwand (Zuführung zur Rückstellung für Personalkosten)	157.050,00	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen (Rechtsanwalts- und Gerichtskosten / Kosten Stellenausschreibungen)	42.311,68	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (Verzugszinsen)	2.950,00	0,00

Die außergewöhnlichen Aufwendungen stehen im Zusammenhang mit der Beendigung des Anstellungsvertrages mit dem ehemaligen Geschäftsführer und der Neubesetzung dieser Position.

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

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	€	Vorjahr €
Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	77.365,77	0,00
Ausgleichszahlungen (Rückabwicklung Kaufvertrag)	31.247,14	0,00
der Auflösung von Rückstellungen	29.026,38	70.674,21
der Inanspruchnahme Erfüllungsbürgschaft	17.979,26	0,00
dem Eingang abgeschriebener Mietforderungen	9.599,18	6.177,50
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	3.990,17	18.290,66
früheren Jahren	2.735,62	187,07

<u>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</u>	€	Vorjahr €
Kosten des Abrisses der Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 29-35 in Nordenhams	0,00	9.524,94

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	€	Vorjahr €
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	59.334,65	17.606,98
Ausgleichszahlungen (Rückabwicklung Kaufvertrag)	34.000,00	0,00
Abschreibungen auf Forderungen	4.090,49	39.549,27
Aufwendungen, frühere Jahre	2.214,45	1.509,93

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 2023 wurden Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens in Höhe von € 4.340,23 (Vorjahr: € 97.000,00) außerplanmäßig abgeschrieben. Desweiteren wurden geleistete Anzahlungen des Umlaufvermögens mangels Werthaltigkeit in Höhe von € 23.927,42 (Vorjahr: € 0,00) abgeschrieben. Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten des Umlaufvermögens wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen (Vorjahr: € 35.807,36).

C. Sonstige Angaben

Außerbilanzielle Verpflichtungen

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Erwerbs-, Erschließungs- und Neubautätigkeiten im Umlaufvermögen: T€ 170,3
Erwerbs- und Neubautätigkeiten im Anlagevermögen: T€ 0,0.

Die Finanzierung dieser Vorhaben war zum 31.12.2023 durch vorgehaltene Liquidität gesichert.

Zum 31.12.2023 bestehen Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2024 sind Erbbauzinsen von € 9.006,56 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt rd. T€ 652.

In den Vorjahren 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.

Mietkautionen

Die Gesellschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen in Höhe von € 388.306,03 (Vorjahr: € 317.606,24). Für die Fremdverwaltung von zwei Objekten werden zwei Treuhandkonten verwaltet.

Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (aus Genossenschaftsanteilen)		
Raiffeisenbank Butjadingen eG	2.600,00 €	2.600,00 €
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 2023 neben den Geschäftsführern im Durchschnitt 16 Mitarbeiter (davon fünf 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 2023 auf € 54.761,64 (Vorjahr: € 55.039,85).

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 2023 Sitzungsgelder von insgesamt € 8.800,00 (Vorjahr: € 3.040,00).

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 2023 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Organe der GesellschaftGeschäftsführung

Frank Michael Wahlen, Wiefelstede	(bis 07.03.2023)
Hans Francksen, Nordenham	(ab 07.03.2023)
Matthias Früchtel, Nordenham	(ab 01.01.2024)

Aufsichtsrat

Hergen Kalitzki	- Vorsitzender	Ratsherr und Steuerberater
Nils Siemen	- stellv. Vorsitzender	Bürgermeister
Ingo Wünsche		Bankabteilungsdirektor der Norddeutsche Landesbank
Georg Greive		Bankbevollmächtigter
Lutz Schubert		Ratsherr und Metallklebwerker
Edeltraut Spreen		Ratsfrau und Rentnerin
Dr. Hans Schmid	(bis 06.07.2023)	Ratsherr und Arzt
Birgit Semmler	(ab 06.07.2023)	Ratsfrau und Landwirtin
Leonard Krippner		Ratsherr und Rechtsanwalt
Maurice Schöckel		Ratsherr und Energieanlagenelektroniker
Mario Kauschmann		Ratsherr und Lehrer
Joachim Gorges		Ratsherr und Pensionär
Dr. Tilman Käthner		Ratsherr und Arzt
Uwe Thöle		Ratsherr und Pensionär
Jörn Fuhrken		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 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 801.786,92 ab. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

15 % Dividende auf das Stammkapital von € 1.199.000,00	179.850,00 €
Einstellung in Andere Gewinnrücklagen (Freie Rücklage)	<u>621.936,92 €</u>
	<u>801.786,92 €.</u>

Nordenham, 11. März 2024



(Hans Francksen)
Geschäftsführer



(Matthias Früchtel)
Geschäftsführer

Anlage 1/12

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand am 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen *) €	Stand am 31.12.2023 €	Stand am 01.01.2023 €	im Geschäftsjahr €	Abgänge €	Stand am 31.12.2023 €	Stand am 31.12.2022 €
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>										
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	134.442,15	3.521,45	0,00	0,00	137.963,60	122.242,40	5.253,92	0,00	127.496,32	10.467,28
II. <u>Sachanlagen</u>										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.298.308,03	489.700,54	34.813,74	0,00	61.753.194,83	28.555.036,32	1.015.991,19	25.179,01	29.545.848,50	32.207.346,33
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	4.012.998,30	10.758,17	0,00	0,00	4.023.756,47	1.265.371,44	88.966,07	0,00	1.354.337,51	2.669.418,96
3. Grundstücke ohne Bauten	152.891,03	0,00	0,00	0,00	152.891,03	5.396,88	0,00	0,00	5.396,88	147.494,15
4. Maschinen	2.947,34	0,00	396,87	0,00	2.550,47	2.947,34	0,00	396,87	2.550,47	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	496.922,20	95.089,79	45.404,77	0,00	546.607,22	447.229,85	18.542,21	45.404,77	420.367,29	126.239,93
6. Bauvorbereitungskosten	125.406,74	67.292,90	4.340,23	0,00	188.359,41	0,00	4.340,23	4.340,23	0,00	188.359,41
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	24.000,00	0,00	0,00	24.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.000,00
	66.089.473,64	686.841,40	84.955,61	0,00	66.691.359,43	30.275.981,83	1.127.839,70	75.320,88	31.328.500,65	35.362.858,78
III. <u>Finanzanlagen</u>										
1. Beteiligungen	2.920.021,64	0,00	0,00	0,00	2.920.021,64	0,00	0,00	0,00	0,00	2.920.021,64
2. Andere Finanzanlagen	12.600,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00
	2.932.621,64	0,00	0,00	0,00	2.932.621,64	0,00	0,00	0,00	0,00	2.932.621,64
	69.156.537,43	690.362,85	84.955,61	0,00	69.761.944,67	30.398.224,23	1.133.093,62	75.320,88	31.455.996,97	38.305.947,70

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.393.375,81 (9.938.432,88)	467.082,74 (545.057,07)	1.882.624,64 (1.868.044,16)	7.043.668,43 (7.525.331,65)	9.393.375,81 (9.938.432,88)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.737.639,44 (13.233.092,78)	510.283,80 (495.453,34)	2.198.981,57 (2.134.849,62)	10.028.374,07 (10.602.789,82)	12.737.639,44 (13.233.092,78)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.868.142,60 (3.823.088,32)	2.868.142,60 (3.823.088,32)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.424,94 (62.329,04)	110.424,94 (62.329,04)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	478.102,77 (818.948,86)	470.923,47 (818.948,86)	7.179,30 (0,00)			
Sonstige Verbindlichkeiten	55.012,66 (38.985,84)	55.012,66 (38.985,84)				
Gesamtbetrag	25.642.698,22 (27.914.877,72)	4.481.870,21 (5.783.862,47)	4.088.785,51 (4.002.893,78)	17.072.042,50 (18.128.121,47)	22.131.015,25 (23.171.525,66)	GPR (GPR)

GPR = Grundpfandrechte

A. Lagebericht 2023

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 teils auch in den Nachbarkommunen weitergehende Planungs-, Bau- und Dienstleistungen, erbracht und vorgehalten hat. Ferner beteiligt sich die GNSG als Akteur an städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen etc.).

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/24 *

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie sowie die energieverbrauchsintensiven Branchen, darunter vor allem die Chemie-, Stahl- und NE-Industrie, die ihre Produktion aufgrund der seit Beginn der Energiekrise exorbitant gestiegenen Energiebezugpreise.

Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank belasten die Investitionstätigkeit in der gesamten Wirtschaft, bei Bund, Länder und Kommunen und besonders in der Wohnungs- und Immobilienbranche.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken, kalenderbereinigt um 0,1 %. Die Erholungseffekte blieben aus, die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November wird sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen müssen. Denn dem Bund ist es wegen Einhaltung der

Schuldenbremse nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen. Geopolitische Einflüsse, wie die Kriege in der Ukraine und im Nahen Osten, verschärfen die Risikolagen und Rahmenbedingungen an den internationalen Märkten. Hieraus resultieren geringe Wachstumsraten, die für 2024 von den Wirtschaftsinstituten in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 % und von der Bundesregierung auf +0,2 % prognostiziert werden.

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe ist rückläufig.

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 %. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 knapp um 1,0 % zulegen, der Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe verbuchte gar einen Rückgang von -1,0 %.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Zusammengefasst erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt noch ein Plus von 0,2 %.

Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbe ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls mit -0,4 % im Minus. Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Mrd. €.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes für das Folgejahr 2024 bewegen sich in einer Spannweite von 0,1 % bis 0,3 % und zeigen damit weiter eine rezessive Richtung auf. Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge).

• Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, Fachkräftemangel dauert an

Trotz schwierigem Umfeld und trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der

Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahre 2022 stieg die Erwerbstätigkeit wieder an und setzte sich in 2023 fort.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht, was einer Steigerung von 0.7 % bzw. 333.000 Personen entspricht. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbstätigkeit der eigenen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau war wie im Vorjahr fast ausschließlich von den Dienstleistungsbereichen getragen. Die prozentual größten Effekte gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt sind. Wie die anderen Wirtschaftsbereiche blieben die Beschäftigungszahlen stabil, wie auch im Sektor Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsausbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählt 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung, dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotential in Deutschland kontinuierlich ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden, nahezu alle Wirtschaftsbereiche umfassendem Problem geworden. 43 % der Unternehmen sehen ihre Geschäftstätigkeit durch diese Entwicklung behindert. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

(Quelle: GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023, Auszüge)

Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten

Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie Inflationsausgleichsprämie erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

Vom hieraus resultierenden Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt besonders für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (Rückgang preisbereinigt -4,5 %) und für langlebige Güter, wie Möbel, und Haushaltsgeräte (-6,2 %). Auch bei den kurzlebigen Gütern wie Bekleidung und Schuhe gab es einen Nachfragerückgang (-0,8 %).

Die kumulierten Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dabei gab es deutlich steigende Energiekosten, gegenläufig jedoch moderate Preissteigerungen bei den Nettokaltmieten (+2,1 %) und damit deutlich preisdämpfend gegenüber der allgemeinen Teuerung (+5,9 %).

Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr (+2,4%) und für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+1,3%) deutlich zu. Hierin enthalten sind auch höhere Ausgaben für Pauschalreisen.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Baugenehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Allein in Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde 2023 deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+3,0 %).

Vom Außenbeitrag kam im Jahr 2023 zwar ebenfalls ein positiver Impuls, der das Wirtschaftswachstum stützte, diese resultierte aber allein daraus, dass bei sinkenden Exporten die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage noch weit stärker zurück gingen.

• Schwierigeres Finanzierungsumfeld, hohe Baupreise und unzureichende Förderbedingungen schicken die Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 % nach 1,8 % im Vorjahr.

Auffällig waren die hohen Stornierungsraten im Wohnungsbau, die seit der zweiten Hälfte des Jahres 2023 zu beobachten sind. Wegen der verschärften Rahmenbedingungen in der Förderkulisse wird sich der Negativtrend in 2024 fortsetzen. Dem steht eine hohe Nachfrage

nach Wohnungen infolge der anhaltend hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung gegenüber.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden nach 7 % im Vorjahr nunmehr in 2023 weitere 27 % weniger Wohnungen genehmigt. Die Quote der vorliegenden Baugenehmigungen dürfte im Vergleich zur Quote der durch Stornierungen dann doch nicht realisierten Bauprojekte deutlich höher liegen. Die Fertigstellungen werden erstmalig nach 2011 die Marke von 200.000 Wohnungen unterschreiten.

Mehr als zwei Drittel der dem GdW angeschlossenen Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können.

* Quellenbezüge in Auszügen: GdW Information 168, Januar 2024

2.1.1 Regionale Wirtschaftsentwicklung

Die regionale Wirtschaft im Unterweserraum ist im Kern geprägt durch international agierende Betriebe größerer Konzerne verschiedener Branchen entlang der Weser, durch die Häfen Nordenham und Brake sowie andererseits durch prägenden Tourismus entlang der Küste und durch intensive Landwirtschaft. Entsprechend geprägt ist die Beschäftigungsstruktur mit einer weit über dem Durchschnitt liegenden Quote an qualifizierten Facharbeitern und der beruflichen Einpendler, speziell nach Nordenham.

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

Von der Energiekrise mit stark steigenden Bezugspreisen waren in 2023 besonders die Industrieunternehmen mit einem exorbitant hohen Energiebedarf aus den Chemie-, NE- und anderen Rohstoffbereichen betroffen. Diese führten unterjährig in Einzelfällen sogar zu vorübergehenden Stilllegungen bzw. zu Betriebsdrosselungen. Durch staatliche Stützungsmaßnahmen und durch den sich allmählich beruhigenden Energiemarkt sowie durch unternehmerische Entscheidungen in Zukunftsinvestitionen zur Dekarbonisierung ihrer Produktionsprozesse stellt sich die hiesige Wirtschaft aktuell mit mehreren hundert Millionen Euro vorausschauend auf dem internationalen Wettbewerb.

Entsprechend robust zeigte sich der regionale Arbeitsmarkt mit einer anhaltend stabilen Nachfrage nach Fachkräften sowohl in der Industrie, im Tourismus, Gesundheitswesen und im Handwerk. Letztere befinden sich angesichts des Wettbewerbs um Fachkräfte mit der Industrie aufgrund deren überdurchschnittlich hohen Löhne in einer angespannten Situation bei der Mitarbeiterbindung und Fachkräfteakquise. Hieraus resultieren ein höheres Lohnniveau im einheimischen Mittelstand und in der Folge höhere Preise, mit Auswirkungen auf die Investitionstätigkeit, und besonders auf Handwerks- und Dienstleistungen in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft.

• **Innenstadt- und Stadtteilentwicklung**

Die Stadt Nordenham gehört zum Landkreis Wesermarsch, der wiederum mit Bremerhaven und dem Landkreis Cuxhaven die Unterweserregion bildet. Auf der Basis von rd. 26.400 Einwohnern sowie mit der in Niedersachsen flächenmäßig zweigrößten 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 Immobiliennachfrage. Diesem Markt stellt sich die GNSG als größte Vermieterin am Wohnungsmarkt sowie als Bauträgerin für Bauland- und Erschließungsgebiete etc.

• **Immobilien- und Wohnungsmarkt**

Mangels Ausweisung von ausreichendem Bauland war die Neubautätigkeit in Nordenham über mehrere Jahre in der Sparte „Eigenheime und Doppelhäuser“ von Stagnation geprägt. Signifikante Nachfrageüberhänge wurden durch bereitgestellte Neubaugebiete in benachbarten Kommunen abgedeckt.

Auch Bauträger und Investoren von Mehrfamilienhäusern (Miet- und Eigentumswohnungen) konzentrierten sich mangels verfügbarer Baugrundstücke auf innenörtliche Lagen und schafften sich in Einzelfällen Raum durch Flächenbereinigungen (Abriss älterer Häuser) oder über Baulücken.

Erst in der zweiten Hälfte des nächsten Geschäftsjahres 2024 kann sich der Markt mit seinen Produkten in den neu ausgewiesenen Baugebieten wieder öffnen.

Anders als durch institutionelle Demografie-Expertisen und -berechnungen prognostiziert entwickelte sich die Bevölkerungszahl in Nordenham trotz der mangelnden Verfügbarkeit an Bauland und der damit ausbleibenden Entwicklungsmöglichkeiten im Wohnungsneubau weitgehend stabil.

Der Wohnungsmarkt in Nordenham wird in seiner Gesamtheit von einem ausgeglichenen Angebots- und Nachfragemarkt geprägt. Gleichwohl wird eine zunehmend hohe 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 weiterhin 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“

Erst Ende November des Jahres 2023, und damit mehr als 2 Jahre nach der ursprünglichen Projektplanung, hat die GNSG für ein rund 4,2 ha großes Areal die Rechtskraft und damit die Baureife durch Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Nordenham für den Bebauungsplan Nr. 149 erreichen können. Die Ausbauplanungen für das Bauland- und Erschließungsgebiet „Tongern II“ wurden daraufhin abgeschlossen und die Ausschreibungen für alle Baugewerke noch vor Jahresfrist auf den Weg gebracht. Die Fertigstellung der Kanalbau-, Entwässerungs- und Erschließungsmaßnahmen ist für den Herbst 2024 avisiert.

Die Vermarktung der 46 Grundstücksparzellen wird nach Auswertung der Ausschreibungsergebnisse und Vergabe der Bauaufträge für Ende des 1. Quartals 2024 avisiert.

Währenddessen hat sich die GNSG zum Ende des Geschäftsjahres von ihren Ambitionen zum Wohnungsneubau auf dem 1,8 ha großen Areal eines ehemaligen Baustoffhandels/Baumarktes in Nordenham-Großensiel durch Rücktritt vom Vertrag verabschiedet. Nicht nur formelle Gründe, sondern vor allem die aufwändige Flächenbereinigung durch Abriss mehrerer gewerblich genutzter Hallengebäude und durch Entsiegelung der umfassend betonierten Freilagerflächen waren maßgeblich für diese Entscheidung. Die seit dem 1.1.2024 zur Wahrung der Nachhaltigkeit geltende Rechtslage hätte einen exorbitant hohen Kostenanstieg für das Recycling und für die Klassifizierung und Sortierung der anfallenden Baustoffe und damit ein hohes Projektrisiko für die Ge4sellenschaft bedeutet.

Durch Aktivitäten der Geschäftsführung konnte parallel zum Vertragsausstieg der GNSG ein Unternehmen akquiriert werden. Dieses wird das Areal mit einem logistisch ausgerichteten Gewerbe unter Erhalt des Immobilienbestands und nach geplanter umfassender Sanierung und Erweiterung der Hallenkapazitäten sowie der Betriebsgebäude weiterhin gewerblich nutzen.

➤ Geschäftsbereich „Wohnungseigentumsverwaltung“

Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 hat die GNSG noch 26 Eigentümergemeinschaften mit 368 Wohneinheiten, 8 Gewerbeeinheiten sowie 12 Garagen im Stadtgebiet Nordenham sowie im näheren Umland verwaltet. Die Schließung dieses Geschäftsbereichs konnte nach Durchführung von Eigentümerversammlungen und Hausgeldabrechnungen im Laufe des Geschäftsjahres 2023 in Abstimmung mit den Beiräten und neu gewählten Verwaltern der Eigentümergemeinschaften erfolgreich abgewickelt werden.

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 das Betriebsgebäude der kommunalen „Sozialstation Ammerland-Wesermarsch“ betreut.

➤ **Geschäftsbereich „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und 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 4.000 qm erworben und im Wege einer umfassenden Flächenbereinigung (Abriss eines Gebäudekomplexes) für eine Nachnutzung aufbereitet. Über Art und Umfang der Flächenverwendung wurde bis zum Bilanzstichtag im Rat der Stadt Nordenham noch keine Entscheidung getroffen.

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

Die Geschäftsführung hat sich mit dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2023 auf die Projektierung mehrerer Neubau-Wohnanlagen verständigt und hierfür mit Blick auch auf die mittelfristigen Bedarf Grundstücksareale in örtlichen Zentrallagen und/oder in dessen Umfeld eruiert.

Für das Jahr 2024 ist auf dieser Basis der Baubeginn von 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen, vorbehaltlich der Bewilligung von auskömmlichen Fördermitteln, an nachstehend aufgeführten Standorten prioritär für die Erweiterung des eigenen Miethausbestands geplant:

a) Projekt „Am Dorfplatz Blexen“, Deichstrasse:

1 MFH mit 10 barrierefreien
und z.T. rollstuhlgerechten Wohnungen.

b) Projekt „Am Kiebitzberg“, Nordenham:

3 MFH mit insgesamt 30 barrierefreien
und z.T. rollstuhlgerechten Wohnungen.

Ferner sollen im Geschäftsjahr 2024 weitere vorbereitende Projektierungen für Bautätigkeiten in den Folgejahren auf den Weg gebracht werden. Im Fokus stehen gute Lagen, z.B. auf dem ehemaligen Klinikgelände an der Albert-Schweitzer-Straße, auf dem freigeräumten Grundstück Wehrdeich 3, auf Hausgrundstücken der GNSG mit größeren Flächenreserven zwischen der Pommern- und Westpreußenstraße sowie in einem Teilbereich der nördlichen Fußgängerzone entlang der Markt- und der Lloydstrasse. Letzteres jedoch vorbehaltlich der endgültigen Entscheidung des Stadtrates über ihre städtebaulichen Planungsabsichten auf dem ca. 4.000 qm großen Flächenareal.

Andere Planungsabsichten, z.B. auf dem in Vorjahren durch Abriss freigeräumten Grundstück „Walter-Rathenau-Str. 201-205“ sowie auf dem ehemaligen „Thaden-Areal“ in Großensiel, wurden aufgrund der hohen Emissionen aufgrund des Verkehrsaufkommens bzw. wegen hoher Risiken aufgrund von signifikanten Aufwendungen für die Gelände- und Flächenaufbereitung (siehe Rubrik „Baulandentwicklung“) aufgegeben.

➤ Geschäftsbereich „Grundstücksverkehr — An- und Verkäufe“

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 die Veräußerung von einer Gewerbeimmobilie (Areal eines ehemaligen Baugeschäfts) sowie von zwei Wohnimmobilien (Doppelhaushälfte und ein 5-Familienhaus) realisiert, wobei bei Letzterem der Eigentümerwechsel erst nach dem Bilanzstichtag vollzogen worden ist.

➤ Geschäftsbereich „Miethaus- und Immobilienbewirtschaftung“

Die Gesellschaft verfügt über nachstehend aufgeführten Immobilienbestand:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Wohnungen im Anlagevermögen (AV)	1.588	1.589
Gewerbliche Einheiten im AV	15	15
Wohnungen im Umlaufvermögen (UV)		
Gewerbliche Einheiten im UV	0	1
Anzahl Wohnungen / Verwaltungseinheiten	1.603	1.605
Summe Wohn-/Nutzflächen:	97.775 qm	98.169 qm
Garagen	363	363
Carports	16	16
Boxen für E-Rollstühle, E-Fahrräder, Mopeds		
Summe der Verwaltungseinheiten (VE)	1.657	1.659
(1 VE entspricht 7 Garagen/Einstellplätze)		

Investitionen in die Bestandspflege:

Für Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 2.222.877 € aufgewendet worden (Vorjahr: 2.104.200,23 €).

Daneben wurden für aktivierungspflichtige Wohnwertverbesserungen insgesamt 489.701 € aufgewendet.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2023 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	Ist 2023 Teuro	Ist 2022 Teuro	Veränderung 2023/2022 Teuro
Umsatzerlöse	9855	7823	2.032
Bestandveränderungen und aktivierte Eigenleistungen	-390	839	-1.229
Sonstige betriebliche Erträge	86	137	-51
Betriebsleistung	9.551	8.799	752
Aufwendungen für bezogene LuL	-5.102	-4.455	-647
Personalaufwendungen	-1.124	-1.215	91
Abschreibungen	-1.129	-1.099	-30
Andere betriebliche Aufwendungen	-414	-345	-69
Zinsaufwendungen	-562	-603	41
Steuern: Grundsteuern etc.	-294	-300	6
Betriebsergebnis	868	782	-86
Finanzergebnis	15	15	0
Neutrales Ergebnis	-139	-146	7
Ertragsteuern	0	0	0
Jahresüberschuss	802	651	151

Wie in den Vorjahren resultiert der Jahresüberschuss mit 802 T€ maßgeblich aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands.

Aus der Fremdverwaltung wurden nach Auflösung des Geschäftsbereichs „Wohnungseigentumsverwaltung“ zum 31.12.2022 im Geschäftsjahr 2023 noch 48 T€ Erlöst (Vorjahr: 117 €). Die verbliebenen Erlöse resultieren überwiegend aus der Fremdverwaltung des Innovationszentrums und des Unternehmenssitzes der kommunalen Sozialstation sowie aus der Aufgabenwahrnehmungen im Bereich der ausgelaufenen WEG-Verwaltung im unterjährigen Übergang auf andere bestellte Verwalter.

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

	31.12.2023			31.12.2022			Veränderung 2023/2022 Teuro
	gesamt Teuro	Anteil %	davon kurzfristig Teuro	gesamt Teuro	Anteil %	davon kurzfristig Teuro	
Anlagevermögen	38.306	84,5%	0	38.758	82,6%	0	-191
Umlaufvermögen	7.104	15,5%	5.696	8.146	17,4%	6.165	973
Rechnungsabgrenzungen	6	0,0%	6	7	0,0%	7	-4
Bilanzsumme	45.416	100,0%	5.702	46.911	100,0%	6.172	778
Eigenkapital	18.343	40,5%	0	17.541	37,4%	0	802
Rückstellungen	746	1,6%	622	735	1,6%	606	-11
Verbindlichkeiten	25.643	56,4%	3.504	27.915	59,5%	4.743	2.272
Rechnungsabgrenzungen	684	1,5%	158	720	1,5%	164	-36
Bilanzsumme	45.416	100,0%	4.284	46.911	100,0%	5.513	-1.495

Das Anlagevermögen beträgt 84,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital befindet sich über dem Vorjahresniveau. Unter Berücksichtigung einer gesunkenen Bilanzsumme beträgt die Eigenkapitalquote nunmehr 40,5 % (Vorjahr: 37,5 %).

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 2024 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 2024 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 zusammengefassten Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

Mittelherkunft und Mittelverwendung			Veränderung
	2023 Teuro	2022 Teuro	2023 / 2022 Teuro
Cash Flow *	1.854	1.863	-9
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	1.065	1.839	-774
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-586	-989	403
Mittelab-/zufluss aus Finanzierungstätigkeit	-1.598	-2.305	707
Zahlungswirksame Veränderungen	-1.119	-1.455	
Finanzmittelbestand 01.01.	1.998	3.453	-1.936
Finanzmittelbestand 31.12.	879	1.998	-1.119

• 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.

2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Eigenkapitalquote (%)	40,50	37,39	38,10	37,00	36,10
Eigenkapitalrentabilität (%)	4,37	3,71	3,90	4,90	4,13
Durchschnittl. Nettokaltmiete (€/qm)	5,56	5,51	5,39	5,25	5,21
Fluktuationsquote Wohnungen (%)	10,27	14,28	12,00	12,60	13,08
Leerstandsquote zum Stichtag Wohnungen (%)	2,84	4,09	4,20	5,10	4,01
Instandhaltungskosten (€/qm/a)	22,7	21,4	21,2	20,8	18,7
Kennzahlen Wohnungsbestand					
Dekarbonisierung - CO2-Emission (kg/qm)	20,1	20,8			
Anlagevermögen / Wohnungsbestand (€/qm)	391,78	394,18			
Verbindlichkeiten / Wohnungsbestand (€/qm)	262,26	284,36			

3. Risiken, Chancen, Nachhaltigkeit, Prognose

3.1 Risiko- und Chancenbericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst u.a. das Controlling, die 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.

Im Jahr 2023 war die wirtschaftliche Lage durch die anhaltenden Folgen des völkerrechtswidrigen Krieges Russlands gegen die Ukraine geprägt. Anhaltend weltweit hohe Preise bei den Energiebezugskosten, die Co₂-Bepreisung auf fossile Energien, die Verknappung und Verteuerung von Materialien, ein höheres Zinsniveau, steigende Inflationsraten mit 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 bei der GNSG trotz der in den Energiemärkten explodierenden Preisen keiner Anpassung der Heiz- und Betriebskostenvorauszahlungen. Vielmehr zeichnet sich am Bilanzstichtag ab, dass nahezu alle Mieter unserer Gesellschaft vor diesem Hintergrund und durch ein sparsames Verbrauchsverhalten antizyklisch aus der Heizkostenabrechnung 2022 sich über hohe Ausschüttungen freudig überrascht zeigten.

Erst nach Ablauf der Vertragslaufzeit mit den Versorgungsunternehmen (ab Januar 2025) werden die Mieter unserer Gesellschaft von deutlich höheren Bezugskosten für Energie ausgehen müssen. Perspektivisch werden die Spielräume für Vermieter zur Anpassung der ertragswirksamen Grundmieten durch die Erhöhung der allgemeinen Lebenshaltungskosten und der Mietnebenkosten allgemein enger werden.

Einen Marktvorteil hat sich die GNSG durch ihre bereits von 1999 bis 2007 realisierten Investitionen in gleichzeitig vier Baugewerken zur energetischen Ertüchtigung aller ihrer Wohnungsbestände verschafft. Seither sind die Energieverbräuche im Wärmebereich mit nachgewiesenen Gas-Reduzierungen im Durchschnitt um mehr als 52 % reduziert worden. Aus der im Geschäftsjahr 2023 erstellten Abrechnung für die Heizkostenperiode 2022 errechnete sich im Durchschnitt aller Wohneinheiten eine **Emissionsbelastung von jährlich nur 20,1 kg Co₂ pro Quadratmeter!**

Unsere Zielsetzungen:

Mit den unten beschriebenen Investitionen zur Weiterentwicklung aller Immobilien-bestände sehen wir die Gesellschaft in einer noch besseren Position, den oben genannten, überdurchschnittlich guten Co₂-Immissionswert bereits auf einer kurz- bis mittelfristigen Zeitachse noch weiter optimieren zu können.

Die Belastungen aus den Heizkostenabrechnungen nach dem erstmals ab 2023 anzuwendenden **CO₂-Kosten-Aufteilungsgesetz** werden die Ertragslage für unsere Gesellschaft daher nur marginal beeinflussen!

Bei allen avisierten Neubauprojekten werden wir ebenfalls hohe energetische Standards anlegen (EH40 QNG plus), nicht zuletzt auch um Fördermittel generieren zu können.

Zusammengefasst hat sich die GNSG mit den oben beschriebenen, sehr frühzeitig getätigten Investitionen in die flächendeckende energetische Sanierung ihres Immobilienbestands mit Blick auf die aktuell einschlägige Gesetzgebung der EU und der Bundesregierung zur Dekarbonisierung und des Klimaschutzes eine sehr gute Ausgangsposition verschafft.

Gleichwohl werden in 2024 und in den Folgejahren weitere signifikante Investitionen in die Dekarbonisierung, möglicherweise darüber hinaus auch in unternehmensübergreifende Allianzen, z.B. durch die noch ausstehende kommunale Wärmeplanung und Nutzung nachhaltiger Energiequellen, notwendig und geboten sein.

Geschäftsführung und Aufsichtsrat verfolgen die Anpassung ihrer zielorientierten Investitionsstrategie für den Immobilienbestand der GNSG. Entsprechend sind bereits in der Wirtschafts- und Finanzplanung für das Geschäftsjahr 2024 neben anderen Schwerpunkten rund 2,7 Mio.€ für energetische Investitionen veranschlagt worden.

Aufgrund der bereits bis 2015 erreichten energetischen Standards sieht die Gesellschaft ihre mittelfristig ausgelegten Programme zu allgemeinen Wohnwertverbesserungen (Modernisierung von Bädern, Maßnahmen zur Minderung von Barrieren, gebäudetechnische Sanierungen etc.) durch unsere Zielverfolgung zur Erreichung der Dekarbonisierung und Nachhaltigkeit nicht signifikant beeinträchtigt.

Bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von monatlich rd. 5,56 €/qm wären noch Spielräume für die Platzierung angemessener Modernisierungszuschläge aufgrund von weiteren Optimierungen der Energieeffizienz und der Wohnwertstandards gegeben. Zinsbelastungen aus etwaigen Darlehensaufnahmen würden durch entsprechend höhere Mieterlöse weitgehend gegenfinanziert werden können.

Alle langfristigen Darlehen sind dinglich gesichert. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen, des in den Niedrigzinsphasen langfristig gesicherten Finanzierungsvolumens und wegen der Verteilung der Zinsbindungsfristen sind die Wirkungen und Risiken möglicher weiterer Zinssparungen überschaubar.

Signifikante Risiken aus Mietausfällen, Leerständen 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.

Bezüglich der Grundstücksvermarktung nach der ab Herbst 2024 geplanten Realisierung des Bauland- und Erschließungsgebietes „Tongern II“ wird aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen mit deutlich höheren Herstellungskosten zu rechnen sein. Diese werden im Vergleich zu den bisher realisierten Baugebieten zu entsprechend höheren Grundstückspreisen führen. Entsprechend hat die Geschäftsführung im Wirtschafts- und Finanzplan einen längeren Zeitraum für die Vermarktung der Produkte einkalkuliert. Erforderlichenfalls würde der vorübergehende Einsatz von Finanzmitteln zur Zwischenfinanzierung möglich sein, denn entsprechende Beleihungsreserven und Sicherheiten wären verfügbar.

Im Laufe des Berichtsjahres 2023 konnten die durch Personalabgänge entstandene Lücken mit gut ausgebildeten Fachkräften wieder geschlossen werden. Der kontinuierlichen Personalpflege- und -entwicklung 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 Zukunftsprognosen mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Ungeachtet dessen würde die GNSG sich angesichts der Qualität ihres stets weiterentwickelten Wohnungsbestandes einem schärferen Wettbewerb stellen können.

Für das Geschäftsjahr 2024 geht die Geschäftsführung aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen von einer stabilen wirtschaftlichen Lage aus. Die anhaltend unsicheren Entwicklungen der weltweit zu spürenden Inflationsfolgen, des Zinsniveaus und der Auswirkungen des Ukraine-Kriegs werden allerdings auf die gesamte Wohnungswirtschaft reflektieren.

Besonders die Kalkulationsgrundlagen für die Planung von Neubauten und größeren Modernisierungsmaßnahmen bewerten wir als volatil. Gleichwohl haben wir im Rahmen der Wirtschafts- und Finanzplanung 2024 unsere Budgets für Instandhaltung, Modernisierung und aktivierungspflichtige Kompaktsanierungen mit deutlichen Steigerungen gegenüber den Vorjahren mit einem Volumen in Höhe von fast 6 Mio.€ ausgestattet.

Dabei wird es eine Herausforderung für die Geschäftsführung darstellen, am angespannten Facharbeitermarkt eine adäquate Anzahl von Handwerksbetrieben für die Erfüllung ihrer Ziele zu akquirieren.

Die Umsätze aus dem Kerngeschäft der Vermietung (6,5 Mio.€) werden durch Mietanpassungen aufgrund der dargestellten Wohnwertanpassungen und höherer energetischen Standards kontinuierlich steigen. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2024 ist gemäß dem vom Aufsichtsrat genehmigten Wirtschafts- und Finanzplan mit einem Ergebnis von 828.198 € prognostiziert.

Die Jahresüberschüsse werden von nachstehend dargestellten Kennzahlen maßgeblich getragen:

	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€	Ist 2023 T€	Plan 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.443	6.495	6.495	6.500
Instandhaltungsaufwendungen	2.104	2.533	2.223	2.760
Zinsaufwendungen	603	523	567	482
Jahresüberschuss	651	661	802	828

Die Gesellschaft verfügt über einen qualitativ „stabilen Immobilienbestand“. Sie wird sich daher den aus der Gesetzgebung resultierenden verschärften Anforderungen der Dekarbonisierung stellen können. Auch wird sie in der Lage sein, künftig aus den Ergebnissen des lfd. Geschäftsbetriebes heraus ihre Immobilienbestände mit stetigen, gegenüber dem Branchenvergleich überdurchschnittlich hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie mit kompakten aktivierungspflichtigen Investitionen marktfähig zu halten.

Mit den positiven Jahresüberschüssen wird das Eigenkapital der Gesellschaft weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

In den Geschäftsjahren 2024/25 sollen schwerpunktmäßig folgende Projekte abgewickelt, geplant und mit dem Ziel der Umsetzung vorbereitet werden:

- Abschluss mehrerer Erschließungsgebiete und Übergabe aller Infrastrukturbereiche an die Stadt Nordenham.
- Erschließungsgebiet „Tongern II“: Herstellung der Kanalbau-, Entwässerungs- und Straßenbaugewerke und Vermarktung der parzellierten Baugrundstücke.
- Umsetzung der Projektentwicklung zur Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern am Wohnpark „Am Dorfplatz Blexen“, Deichstr. 15/17 (1 MFH) und am Wohnpark „Am Kiebitzberg“ in Nordenham (3 MFH).
- Akquisition und Aufbereitung von Flächen für die Entwicklung weiterer Projektierungen im Wohnungsbau in guten Lagen (s.a. Rubrik „Neubau- und Umbauprojekte“).
- Strategische Konzeptentwicklung als Basis für weitere Anpassungen des Immobilienbestands an die künftigen Standards zur Zielerreichung der Dekarbonisierung mit Fokussierung auf die zeitnahe Umsetzung vom Aufsichtsrat bereits genehmigten Maßnahmen.

Dank

Die Geschäftsführung dankt allen Kunden für ihre Treue zur Gesellschaft, dem Aufsichtsrat, den Gesellschaftern 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, 11. März 2024



Hans Francksen



Matthias Früchtl

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

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	€	10.467,28
	(€	12.199,75)

Im Berichtsjahr gab es Zugänge in Höhe von € 3.521,45 sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von € 5.253,92.

Sachanlagen

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte
mit Wohnbauten**

€	32.207.346,33
(€	32.743.271,71)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2023</u>	32.743.271,71
<u>Zugang</u>	
nachträgliche Herstellungskosten	489.700,54
<u>Abgang</u>	-9.634,73
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	1.015.991,19
<u>Buchwerte am 31.12.2023</u>	<u>32.207.346,33</u>

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Grundstückskosten	2.852.074,45	2.856.101,20
Gebäudekosten	29.355.271,88	29.887.170,51
	<u>32.207.346,33</u>	<u>32.743.271,71</u>

Anlage 3/2

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten

€	<u>2.669.418,96</u>
(€	2.747.626,86)

	<u>€</u>
<u>Buchwerte am 01.01.2023</u>	2.747.626,86
<u>Zugang</u>	
Umbau Gebäude Ilsestraße 15, Nordenham, in ein Regionales Versorgungszentrum	10.758,17
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	<u>-88.966,07</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2023</u>	<u>2.669.418,96</u>

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	€	€
Grundstückskosten	204.090,82	204.090,82
Gebäudekosten	<u>2.465.328,14</u>	<u>2.543.536,04</u>
	<u>2.669.418,96</u>	<u>2.747.626,86</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

	€	126.239,93
	(€	49.692,35)
	€	€
<u>Buchwerte am 01.01.2023</u>		49.692,35
<u>Zugang</u>		
Pkw	81.644,57	
weitere Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>13.445,22</u>	95.089,79
<u>Abschreibungen</u>		
planmäßig		<u>18.542,21</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2023</u>		<u>126.239,93</u>
	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Betriebsausstattung	6.847,55	5.091,34
Geschäftsausstattung	25.063,30	21.847,35
Fahrzeuge	<u>94.329,08</u>	<u>22.753,66</u>
	<u>126.239,93</u>	<u>49.692,35</u>

Bauvorbereitungskosten

	€	188.359,41
	(€	125.406,74)
	€	€
<u>Buchwerte am 01.01.2023</u>		125.406,74
<u>Zugänge</u>		
Miete Bauzäune für die Bauvorhaben in der Deichstraße 15/17 Wehrdeich 3 Walther-Rathenau-Straße 201-203 Am Kiebitzberg	7.872,90	
Planungskosten Am Kiebitzberg	42.946,00	
Planungskosten Deichstraße 15/17	<u>16.474,00</u>	67.292,90
<u>Abschreibungen</u>		
außerplanmäßig		<u>4.340,23</u>
<u>Buchwerte am 31.12.2023</u>		<u>188.359,41</u>

Anlage 3/4

Geleistete Anzahlungen

€	24.000,00
(€	0,00)

Buchwerte am 01.01.2023

€	
	0,00

Zugang

Anzahlungen im Zusammenhang mit der Umgestaltung diverser Spielplätze

24.000,00

Buchwerte am 31.12.2023

24.000,00

Finanzanlagen

Beteiligungen

€	2.920.021,64
(€	2.920.021,64)

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

Andere Finanzanlagen

€	12.600,00
(€	12.600,00)

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Genossenschaftsanteile bei der Raiffeisenbank Butjadingen eG	2.600,00	2.600,00
Genossenschaftsanteile bei der Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG	10.000,00	10.000,00
	<u>12.600,00</u>	<u>12.600,00</u>

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten

€	1.863.712,09
(€	1.857.958,08)

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
a) durch Dritte erschlossen Friedrich-Ebert-Straße 29-35	825.170,23	823.236,12
b) noch nicht erschlossen	1.038.540,84	1.034.720,94
c) selbst erschlossen (Erinnerungswert "Mühlenblick", 37 m²)	1,02	1,02
	<u>1.863.712,09</u>	<u>1.857.958,08</u>

	€	€
<u>Stand am 01.01.2023</u>		1.857.958,08
<u>Zugänge</u>		
Erschließungsgebiet "Tongern II"- im Wesentli- chen Grundstückskaufpreis	3.819,90	
sonstige Kosten durch Dritte erschlossen (Friedrich-Ebert-Straße 29-35)	<u>1.934,11</u>	<u>5.854,01</u>
<u>Stand am 31.12.2023</u>		<u>1.857.958,08</u>

Bauvorbereitungskosten

€	114.667,63
(€	79.280,57)

	€
<u>Stand am 01.01.2023</u>	79.280,57
<u>Zugang</u>	
Fremdkosten	<u>35.387,06</u>
<u>Stand am 31.12.2023</u>	<u>114.667,63</u>

Anlage 3/6

Grundstücke mit fertigen Bauten	€	0,00
	(€	176.182,87)

Beim Vorjahresausweis handelt es sich um Anschaffungs- und Herstellungskosten des Objekts Am Sieltief, welches im Juli 2023 veräußert wurde.

Unfertige Leistungen	€	2.683.577,74
	(€	3.205.235,66)

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten		
Heizung und Warmwasser	597.915,74	815.833,27
Betriebskosten	<u>2.141.662,00</u>	<u>2.488.122,39</u>
	<u>2.739.577,74</u>	<u>3.303.955,66</u>
Wertberichtigungen		
Heizkosten	-13.650,00	-23.900,00
Betriebskosten	<u>-42.350,00</u>	<u>-74.820,00</u>
	<u>-56.000,00</u>	<u>-98.720,00</u>
	<u>2.683.577,74</u>	<u>3.205.235,66</u>

Geleistete Anzahlungen	€	1.350.000,00
	(€	38.274,11)

	€
<u>Stand am 01.01.2023</u>	38.274,11
<u>Zugang</u>	
Grundstücksankauf Großensielser Straße	1.335.653,31
<u>Abschreibung</u>	<u>-23.927,42</u>
<u>Stand am 31.12.2023</u>	<u>1.350.000,00</u>

Anlage 3/7

Der Ausweis betrifft die geleistete Anzahlung sowie die Anschaffungskosten des Grundstücks "Großensielor Straße". Der Kaufvertrag ist unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen worden. Mit Notarvertrag vom 18.12.2023 wurde der Rücktritt vom vorgenannten Kaufvertrag vereinbart. Das Grundstück wurde mit notarieller Beurkundung am gleichen Tag an einen Dritten veräußert. Die Verkäuferin tritt zur Rückzahlung des bereits gezahlten Kaufpreises in Höhe von € 1.350.000,00 ihren Anspruch auf Zahlung aus dem neuen Kaufvertrag an die Gesellschaft ab. Die aufgelaufenen Anschaffungsnebenkosten wurden mangels Werthaltigkeit abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	€	83.912,66
	(€	87.706,62)

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Forderungen aus rückständigen Mieten u. a.	162.658,09	116.614,14
Wertberichtigungen	-78.745,43	-28.907,52
	<u>83.912,66</u>	<u>87.706,62</u>

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	32.550,35
	(€	22.492,59)

Ausgewiesen werden Forderungen aus WEG- und Fremdverwaltung.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	25.746,30
	(€	24.724,54)

Der Ausweis umfasst Erstattungsansprüche aus Werbeleistungen.

Anlage 3/8

Sonstige Vermögensgegenstände	€	70.839,61
	(€	655.770,55)

Ausgewiesen wird im Vorjahr 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	€	879.311,98
	(€	1.998.403,06)

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	877.240,14	1.996.611,48
Kassenbestand	2.071,84	1.791,58
	<u>879.311,98</u>	<u>1.998.403,06</u>

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten	€	5.585,56
	(€	6.494,89)

Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	267,67
	(€	369,59)

Passiva

Eigenkapital

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

Das Gezeichnete Kapital entspricht der Eintragung im Handelsregister.

Gewinnrücklagen	€	15.690.914,60
	(€	15.690.914,60)

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	599.500,00	599.500,00
Bauerneuerungsrücklage	9.152.865,35	9.152.865,35
Andere Gewinnrücklagen	5.938.549,25	5.938.549,25
	<u>15.690.914,60</u>	<u>15.690.914,60</u>

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

Unverteilter Jahresüberschuss aus dem Vorjahr	€	651.096,37
	(€	0,00)

Jahresüberschuss	€	801.786,92
	(€	651.096,37)

Anlage 3/10

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

€ 746.229,00
(€ 734.800,00)

	01.01.2023 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2023 €
unterlassene Instandhaltung	269.400,00	267.439,87	1.960,13	181.070,00	181.070,00
Restkosten bei Verkaufsbauten	149.900,00	64.925,00	22.235,95	10.260,95	73.000,00
Gewährleistungsverpflichtungen	114.282,00	0,00	4.830,00	781,00	110.233,00
Prüfungskosten	68.100,00	56.270,00	0,00	64.250,00	76.080,00
Abschluss- und Veröffentlichungskosten	14.400,00	0,00	0,00	0,00	14.400,00
Urlaubsverpflichtungen	116.254,00	116.254,00	0,00	103.810,00	103.810,00
ausstehende Eingangsrechnungen	1.464,00	1.463,70	0,30	1.536,00	1.536,00
sonstige Verwaltungskosten	1.000,00	0,00	0,00	1.000,00	2.000,00
Kosten Hausbewirtschaftung	0,00	0,00	0,00	700,00	700,00
übrige Rückstellungen (Personal-Prozesskosten)	0,00	0,00	0,00	183.400,00	183.400,00
	<u>734.800,00</u>	<u>506.352,57</u>	<u>29.026,38</u>	<u>546.807,95</u>	<u>746.229,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

€ 9.393.375,81
(€ 9.938.432,88)

	€
<u>Stand am 01.01.2023</u>	9.938.432,88
<u>Tilgung</u>	
planmäßig	-545.057,07
<u>Stand am 31.12.2023</u>	<u>9.393.375,81</u>

Anlage 3/11

**Verbindlichkeiten gegenüber anderen
Kreditgebern**

€ 12.737.639,44
(€ 13.233.092,78)

	€
<u>Stand am 01.01.2023</u>	13.233.092,78
<u>Tilgung</u>	
planmäßig	-495.453,34
<u>Stand am 31.12.2023</u>	<u>12.737.639,44</u>

Erhaltene Anzahlungen

€ 2.868.142,60
(€ 3.823.088,32)

Verbindlichkeiten aus Vermietung

€ 110.424,94
(€ 62.329,04)

Die Verbindlichkeiten betreffen vorausbezahlte Mieten u. a.

**Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und
Leistungen**

€ 478.102,77
(€ 818.948,86)

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Verbindlichkeiten aus		
Bau- und Instandhaltungsleistungen	277.649,18	604.313,97
Betriebskosten	135.358,18	117.214,06
Sicherheits- und Garantiefinbehalte	25.082,72	83.915,44
sächlichen Verwaltungskosten u. a.	40.012,69	13.505,39
	<u>478.102,77</u>	<u>818.948,86</u>

Anlage 3/12

Sonstige Verbindlichkeiten	€	55.012,66
	(€	38.985,84)

Ausgewiesen werden Verbindlichkeiten aus Steuern (€ 20.987,66; Vorjahr € 35.945,84) und sonstige Verbindlichkeiten (€ 34.025,00; Vorjahr € 3.040,00).

Rechnungsabgrenzungsposten	€	684.394,18
	(€	720.517,64)

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Fördermittel in Höhe von € 556.622,00, 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 € 127.772,18 die Mieten für den Monat Januar 2024 ausgewiesen.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	€	9.605.614,38
	(€	7.686.042,07)

	2023 €	2022 €
Sollmieten für		
Wohnungen	6.138.877,64	6.102.525,89
gewerbliche Einheiten	187.517,36	216.183,16
Garagen und Abstellplätze	168.740,02	166.856,10
Erlösschmälerungen	-190.371,03	-295.212,20
	<u>6.304.763,99</u>	<u>6.190.352,95</u>
Umlagen für		
Betriebskosten	878.556,26	380.150,52
Heizkosten	2.488.122,39	1.158.427,51
Erlösschmälerungen	-96.335,70	-61.675,23
	<u>3.270.342,95</u>	<u>1.476.902,80</u>
Pachterlöse	<u>30.507,44</u>	<u>18.786,32</u>
	<u>9.605.614,38</u>	<u>7.686.042,07</u>

Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	€	180.000,00
	(€	0,00)

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€	48.023,34
	(€	117.027,42)

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	21.635,54
	(€	20.165,12)

Ausgewiesen werden Erlöse aus Provisionen.

Anlage 3/14

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

€ -508.264,17
(€ 774.133,15)

	2023 €	2022 €
Bestandsveränderungen bei Verkaufsbauten		
Grundstücke ohne Bauten	37.321,17	17.386,85
sonstige Bestandsveränderungen	-521.657,92	788.553,66
Abschreibungen auf Verkaufsgrundstücke	-23.927,42	-35.807,36
sonstige Bestandsveränderungen	0,00	4.000,00
	<u>-508.264,17</u>	<u>774.133,15</u>

Andere aktivierte Eigenleistungen

€ 94.153,89
(€ 29.470,07)

Sonstige betriebliche Erträge

€ 215.703,52
(€ 137.284,12)

	2023 €	2022 €
Erträge aus		
Anlagenverkäufen	77.365,27	0,00
der Auflösung von Rückstellungen	29.026,38	70.674,21
der Auflösung von Wertberichtigungen	1.825,54	0,00
Versicherungsentschädigungen	3.056,63	0,00
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	3.001,08	11.964,26
übrigen Kostenerstattungen	23.627,32	25.138,30
Sachbezug (netto)	4.682,00	5.421,98
dem Eingang abgeschriebener Mietforderungen	9.599,18	6.177,50
früheren Jahren	21.703,97	187,07
Zuschüsse Pflegeversicherung	9.936,92	8.000,00
sonstigen Gründen	31.879,23	9.720,80
	<u>215.703,52</u>	<u>137.284,12</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	€	4.877.219,92
	(€	4.361.817,43)

	2023	2022
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	2.607.118,48	2.202.630,26
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	2.222.877,18	2.104.200,23
Erbbauszinsen	8.258,30	7.587,39
übrige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	38.965,96	47.399,55
	<u>4.877.219,92</u>	<u>4.361.817,43</u>

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	224.396,99
	(€	98.138,34)

	2023	2022
	€	€
Kosten des Abrisses Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 29-35	0,00	9.524,94
Zuführung zu Rückstellungen	224.396,99	68.048,55
sonstige Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	20.564,85
	<u>224.396,99</u>	<u>98.138,34</u>

Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	€	0,00
	(€	4.302,80)

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	€	1.038.265,60
	(€	983.473,36)

	2023	2022
	€	€
Löhne und Gehälter	1.030.776,99	975.073,70
Sachbezüge	7.488,61	8.399,66
	<u>1.038.265,60</u>	<u>983.473,36</u>

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

€	242.857,88
(€	231.793,38)

	2023	2022
	€	€
soziale Aufwendungen	188.096,24	176.753,53
Aufwendungen für Altersversorgung	54.761,64	55.039,85
	<u>242.857,88</u>	<u>231.793,38</u>

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

€	1.133.093,62
(€	1.195.903,53)

	2023	2022
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	5.253,92	2.988,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.015.991,19	990.547,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	88.966,07	88.694,18
Betriebs- und Geschäftsausstattung	18.542,21	16.673,49
Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßig)	4.340,23	97.000,00
	<u>1.133.093,62</u>	<u>1.195.903,53</u>

Anlage 3/17

Sonstige betriebliche Aufwendungen	€	495.214,81
	(€	348.746,96)

	2023	2022
	€	€
sächliche Aufwendungen	356.337,26	261.710,65
freiwillige soziale Aufwendungen	8.174,72	7.468,93
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	4.090,37	39.549,27
Erhöhung der Wertberichtigungen auf Mietforderungen	59.334,65	17.606,98
Aufwendungen für frühere Jahre	7.156,66	0,00
Spenden	4.800,00	3.150,00
Verwaltungskosten (NBank)	16.834,26	16.834,26
Notargebühren der Geldbeschaffung, andere Aufwendungen u. a.	208,54	0,00
übrige Aufwendungen	38.278,35	2.426,87
	<u>495.214,81</u>	<u>348.746,96</u>

Erträge aus Beteiligungen	€	16.561,28
	(€	16.561,28)

Die Erträge betreffen die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2022 der Wohnungsgesellschaft Wesermarsch mbH, Brake.

Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	€	352,00
	(€	352,00)

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	335,72
	(€	17,85)

Anlage 3/18

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	567.389,14
	(€	605.095,97)

	2023 €	2022 €
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel		
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	553.899,76	596.173,32
laufende Giroverbindlichkeiten	343,36	0,00
	554.243,12	596.173,32
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	909,33	909,33
Avalprovision	8.364,58	6.342,36
Aufzinsungen Rückstellungen	775,11	928,67
sonstige Zinsaufwendungen	3.097,00	742,29
	<u>567.389,14</u>	<u>605.095,97</u>

Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	€	0,00
	(€	-0,68)

Sonstige Steuern	€	293.890,62
	(€	300.685,62)

	2023 €	2022 €
Grundsteuer	293.388,62	299.727,62
Kraftfahrzeugsteuer	502,00	556,00
übrige Steuern (frühere Jahre)	0,00	402,00
	<u>293.890,62</u>	<u>300.685,62</u>

Jahresüberschuss	€	801.786,92
	(€	651.096,37)

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 Gesellschafterversammlung vom 02.03.2023 hat eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschlossen. Eintrag im Handelsregister am 24.03.2023.
Zweck und Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 Abs. 1 bis 3 des Gesellschaftsvertrags)	Zweck der Gesellschaft ist insbesondere eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Die Gesellschaft kann die Durchführung von Treuhandaufträgen und Aufträgen in eigenem Namen oder im Namen eines Gesellschafters ohne Gewinnerzielungsabsicht unter Berücksichtigung des Kostendeckungsprinzips übernehmen. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

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)

Frank Michael Wahlen, Wiefelstede, (bis 07.03.2023; Eintragung im Handelsregister am 24.03.2023)

Hans Francksen, Nordenham, (seit 07.03.2023; einzelvertretungsberechtigt; Eintragung im Handelsregister am 24.03.2023)

Matthias Früchtl, Nordenham (seit 01.01.2024; Eintragung im Handelsregister am 25.01.2024)

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, (bis 31.12.2023; Eintragung im Handelsregister am 25.01.2024)

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

Handlungsvollmacht:

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

Aufsichtsrat:

(§ 11 Abs. 1 bis 3 des Gesellschaftsvertrags)

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

Diese werden auf drei Jahre gewählt.

Aufsichtsratsvorsitzender:

Herr Hergen Kalitzki (ab 23.02.2022), Ratsherr 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)

Die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 fand am 12.03.2024, zu der form- und fristgerecht einberufen wurde, statt.

Inhalte der Gesellschafterversammlung waren:

- die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022 einschließlich Gewinnverwendung,
- die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats,
- die Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2023,
- der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2022.

Offenlegung:

Bis zum Ende der Prüfung wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2022 nicht im Unternehmensregister offengelegt. Wir weisen darauf hin, dass der Jahresabschluss zum 31.12.2022 gemäß § 325 Abs. 1a HGB spätestens ein Jahr nach dem Ende des Geschäftsjahres im Unternehmensregister offenzulegen ist.

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 Verlustvträge zum 31.12.2021
(nach Betriebsprüfung):

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

Beteiligungen:

Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH,
Brake

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

Organisatorische Grundlagen:

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

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

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2019	2020	2021	2022	2023
Eigenkapitalquote	%	36,1	37,0	38,1	37,4	40,4
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50 \% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100 \% \text{ SoPo Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenkapitalrentabilität	%	4,1	4,9	3,9	3,7	4,4
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50 \% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100 \% \text{ SoPo Investitionszulagen}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,0	3,3	2,9	2,7	3,0
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Veränd. RfB}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.309,2	1.692,5	1.767,0	1.863,3	1.854,4
(vgl. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	20	15	14	12	12
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$						
Tilgungskraft	Faktor	1,3	1,6	1,7	1,8	1,8
$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						
EBITDA	T€	2.529,4	2.581,9	2.406,9	2.452,1	2.501,5
Jahresergebnis vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen + Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen						
Ist-Annuität	%	6,7	6,8	7,0	7,0	7,3
$\frac{\text{Kapitaldienst (Fremdkapitalzinsen} + \text{Tilgung auf Objektfinanzierungsmittel)}}{\text{langfristige Objektfinanzierung zum 31.12.}}$						
möglicher Kapitaldienst	%	9,6	10,2	9,9	10,6	11,3
$\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfristige Objektfinanzierungsmittel zum 31.12.}}$						

Anlage 5/2

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl	1.598	1.598	1.589	1.589	1.588
Anzahl der verwalteten Einheiten	VE	1.671	1.671	1.658	1.659	1.657
Wohn- und Nutzfläche (stichtagsbezogen)	m ²	98.558	98.556	97.112	98.169	97.775
Durchschnittliche Miete	€/m ²	5,21	5,25	5,39	5,51	5,54
<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Mietausfallquote	%	2,5	2,9	3,4	4,2	2,0
<u>Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen (Sollm.) + Kosten für Miet- und Räumungsklagen</u> Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse + Umlagen						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	2,9	3,7	4,2	4,6	2,9
<u>Erlösschmälerungen</u> Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse						
Fluktuationsquote	%	13,1	12,6	12,0	14,3	10,3
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten						
Leerstandsquote	%	4,0	4,7	4,2	4,1	2,8
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten						
Verwaltungskosten je Einheit	€/Einh.	564	514	520	596	523
<u>Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung</u> Anzahl der Mieteinheiten						
monatliche Instandhaltungskosten je m ²	€/m ²	1,93	2,08	2,08	1,92	2,05
<u>Instandhaltungskosten / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						

Anlage 5/3

		2019	2020	2021	2022	2023
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	26,18	27,32	28,52	32,52	29,71
<u>Instandhaltungskosten +</u> <u>nachträgliche HK</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	335	327	335	330	325
<u>Buchwert der Gebäude</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	365	357	366	362	357
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	267	257	249	236	226
<u>Objektfinanzierungsmittel AV +</u> <u>Unternehmensfinanzierungsmittel (im</u> <u>Wohnungsbestand eingesetzt)</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Anteil der Zinsen an Kaltmiete	%	12,7	11,5	10,6	9,6	8,8
<u>Fremdkapitalzinsen der Hausbewirtschaftung</u> <u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse</u> <u>abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete	%	29,5	28,7	28,1	26,2	25,3
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> <u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse</u> <u>abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Mietenmultiplikator	Faktor	6,1	5,9	5,9	5,7	5,5
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung +</u> <u>Mietzuschüsse</u>						

Kapitalflussrechnung für 2023

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	801,8	651,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.133,1	1.195,9
Abnahme (Vorjahr Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-4,1	15,4
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,9	0,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>-77,3</u>	<u>0,0</u>
Cashflow nach DVFA/SG	1.854,4	1.863,3
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) der kurzfristigen Rückstellungen	15,5	-254,8
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	135,0	-1.020,2
Zunahme sonstiger Aktiva	-212,3	-1.403,9
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Passiva	-1.267,8	2.074,4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	556,7	596,8
Erträge (-)/Aufwendungen (+) aus Ergebnisabführungen	<u>-16,6</u>	<u>-16,6</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.064,9</u>	<u>1.839,0</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,5	-7,3
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	87,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-686,9	-998,1
erhaltene Zinsen	0,6	0,3
erhaltene Dividenden	<u>16,6</u>	<u>16,6</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-586,2</u>	<u>-988,5</u>
Übertrag	478,7	850,5

Anlage 6/2

	2023 T€	2022 T€
Übertrag	478,7	850,5
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	3.381,1
planmäßige Tilgungen	-1.040,5	-1.026,5
außerplanmäßige Tilgungen (Umschuldung)	0,0	-3.382,3
gezahlte Zinsen	-557,3	-597,1
gezahlte Dividenden	<u>0,0</u>	<u>-679,9</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.597,8</u>	<u>-2.304,7</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-1.119,1	-1.454,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>1.998,4</u>	<u>3.452,6</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u><u>879,3</u></u>	<u><u>1.998,4</u></u>

Anlage 7/1

Erfolgsanalyse

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Bestandsbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	6.495,1	6.485,6	9,5
abzgl. Erlösschmälerungen	<u>-190,0</u>	<u>-295,2</u>	<u>105,2</u>
	6.305,1	6.190,4	114,7
abgerechnete Umlagen und Bestandsveränderungen	2.748,5	2.265,4	483,1
Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse	30,2	17,1	13,1
Erlöse aus Weiterbelastungen	0,0	3,3	-3,3
Pachten, Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen u. a.	11,6	8,0	3,6
Erträge aus Rückstellungsauflösung (unterlassene Instandhaltungen)	<u>2,0</u>	<u>5,2</u>	<u>-3,2</u>
	<u>9.097,4</u>	<u>8.489,4</u>	<u>608,0</u>
Aufwendungen			
Instandhaltungskosten			
Fremdkosten	2.041,8	1.834,8	207,0
Verrechnung Instandhaltung/Modernisierung (aufwandswirksam)	<u>184,7</u>	<u>152,6</u>	<u>32,1</u>
	2.226,5	1.987,4	239,1
abzgl. Versicherungserstattungen	-3,1	0,0	-3,1
Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	<u>181,1</u>	<u>269,4</u>	<u>-88,3</u>
	2.404,5	2.256,8	147,7
Betriebskosten (einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten)	2.790,7	2.405,7	385,0
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.105,0	1.079,2	25,8
Verwaltungskosten	865,8	989,1	-123,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	553,9	596,2	-42,3
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung	63,4	57,2	6,2
Grundsteuer	287,4	288,3	-0,9
sonstige Aufwendungen (Miet- und Räumungsklagen u. a.)	47,2	55,0	-7,8
übrige Aufwendungen (Kabelberatungskonzept, LTS-Verwaltungskostenbeitrag, u. a.)	<u>45,1</u>	<u>34,8</u>	<u>10,3</u>
	<u>8.163,0</u>	<u>7.762,3</u>	<u>400,7</u>
Ergebnis	<u>934,4</u>	<u>727,1</u>	<u>207,3</u>

Anlage 7/2

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand			
Erträge			
Aktiviert Eigenleistungen	94,2	29,5	64,7
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	94,2	29,5	64,7
Ergebnis	0,0	0,0	0,0

Eigentumsverwaltung/Betreuung

Erträge			
Umsatzerlöse	48,0	117,0	-69,0
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	88,4	88,4	0,0
Ergebnis	-40,4	28,6	-69,0

Anlage 7/3

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)			
Erträge			
Umsatzerlöse	180,0	0,0	180,0
Bestandsveränderungen	37,3	21,4	15,9
Erträge aus Rückstellungsaufösungen u. a.	<u>27,1</u>	<u>65,4</u>	<u>-38,3</u>
	<u>244,4</u>	<u>86,8</u>	<u>157,6</u>
Aufwendungen			
Aufwendungen (Fremdkosten)	0,0	52,7	-52,7
Verrechnung Verwaltungskosten	3,9	4,2	-0,3
Bestandsminderungen	0,0	20,6	-20,6
Zuführung zu den Rückstellungen (für noch anfallende Erschließungskosten und Gewährleistungsverpflichtungen)	224,4	15,4	209,0
Zinsaufwendungen	8,4	6,3	2,1
Grundsteuer Verkaufsgrundstücke	<u>3,0</u>	<u>0,5</u>	<u>2,5</u>
	<u>239,7</u>	<u>99,7</u>	<u>140,0</u>
Ergebnis	<u><u>4,7</u></u>	<u><u>-12,9</u></u>	<u><u>17,6</u></u>

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

Erträge			
Umsatzerlöse	<u>21,6</u>	<u>20,2</u>	<u>1,4</u>
Aufwendungen			
Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	4,3	-4,3
Verrechnung Verwaltungskosten	<u>0,3</u>	<u>0,3</u>	<u>0,0</u>
	<u>0,3</u>	<u>4,6</u>	<u>-4,3</u>
Ergebnis	<u><u>21,3</u></u>	<u><u>15,6</u></u>	<u><u>5,7</u></u>

Anlage 7/4

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Finanzergebnis			
Erträge			
Erträge aus Beteiligungen	16,6	16,6	0,0
Erträge aus Finanzanlagen	0,4	0,4	0,0
	<u>17,0</u>	<u>17,0</u>	<u>0,0</u>
Aufwendungen			
Zinsaufwendungen aus Kontokorrent u. a.	2,1	1,8	0,3
Ergebnis	<u>14,9</u>	<u>15,2</u>	<u>-0,3</u>

Neutrales Ergebnis

Erträge			
Erträge aus Anlageverkäufen	77,4	0,0	77,4
Erträge aus Zuschüssen	9,9	8,0	1,9
Erträge aus Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	3,3	12,0	-8,7
Bestandserhöhung	-23,9	-35,8	11,9
Erträge aus früheren Jahren u. a.	<u>53,6</u>	<u>6,6</u>	<u>47,0</u>
	<u>120,3</u>	<u>-9,2</u>	<u>129,5</u>
Aufwendungen			
Vorfälligkeitsentschädigung u. a.	3,9	0,8	3,1
Abrisskosten	0,0	9,5	-9,5
Aufwand frühere Jahre	2,2	2,4	-0,2
Spenden u. a.	4,8	3,2	1,6
außerplanmäßige Abschreibungen	4,3	97,0	-92,7
Personalaufwand	157,1	0,0	157,1
Aufwendungen frühere Jahre u. a.	0,0	0,4	-0,4
sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>81,1</u>	<u>0,0</u>	<u>81,1</u>
	<u>253,4</u>	<u>113,3</u>	<u>140,1</u>
Ergebnis	<u>-133,1</u>	<u>-122,5</u>	<u>-10,6</u>

Betriebliche Kosten- und Leistungsrechnung

	2023 T€	2022 T€	Veränderungen T€ %	
A. Der betrieblichen Kosten- und Leistungsrechnung zugrunde gelegte Kosten				
1. Personalkosten				
Löhne und Gehälter	847,8	952,4	-104,6	-11,0
soziale Abgaben	184,8	173,8	11,0	6,3
Aufwendungen für Altersversorgung	54,8	55,0	-0,2	-0,4
Sachbezug	<u>2,8</u>	<u>3,0</u>	<u>-0,2</u>	-6,7
	1.090,2	1.184,2	-94,0	-7,9
abzüglich BAB-Verrechnung (Regiebetrieb)	-135,5	-152,6	17,1	-11,2
abzüglich Lohnkostenerstattung	<u>-23,6</u>	<u>-25,0</u>	<u>1,4</u>	-5,6
	<u>931,1</u>	<u>1.006,6</u>	<u>-75,5</u>	-7,5
2. Sachkosten				
Abschreibungen	23,8	19,7	4,1	20,8
sonstige sächliche Verwaltungskosten	279,1	226,4	52,7	23,3
Grundsteuern	<u>3,3</u>	<u>11,4</u>	<u>-8,1</u>	-71,1
	<u>306,2</u>	<u>257,5</u>	<u>48,7</u>	18,9
insgesamt zugeordnete Kosten	<u>1.237,3</u>	<u>1.264,1</u>	<u>-26,8</u>	<u>-2,1</u>

Anlage 7/6

	2023 T€	2022 T€	Veränderungen T€ %	
B. Zuordnung der Kosten				
Bestandsbewirtschaftung				
Instandhaltung	184,7	152,6	32,1	21,0
Verwaltungskosten	865,8	989,1	-123,3	-12,5
	1.050,5	1.141,7	-91,2	-8,0
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand	94,2	29,5	64,7	219,3
Eigentumsverwaltung/Betreuung	88,4	88,4	0,0	0,0
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)	3,9	4,2	-0,3	-7,1
sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunter- nehmerleistungen für Dritte u. a.)	0,3	0,3	0,0	0,0
Gesamtsumme	1.237,3	1.264,1	-26,8	-2,1

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

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

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

1. Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

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

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

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

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

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

Die bestehenden Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat acht 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 Satz 5 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Der ehemalige Geschäftsführer Herr Wahlen war seit 01.01.2017 im Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, tätig und wurde in der außerordentlichen Aufsichtsratsitzung am 07.03.2023 abberufen. 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.

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

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

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

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

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

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

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

Der Wirtschafts- und Finanzplan für die Jahre 2021 bis 2025 ist vom Aufsichtsrat am 09.12.2020 behandelt worden. Eine Fortschreibung und Aktualisierung der einjährigen bzw. mehrjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung ist grundsätzlich laufend geplant. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 01.02.2024 vorgestellt und entsprechend beschlossen.

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

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

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

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

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

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

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

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden regelmäßig systematisch untersucht und ausgewertet.

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

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

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

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

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

Die Geschäftsführung führt laufend Liquiditätskontrollen durch.

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

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht. Die Aufgaben des Cash-Managements werden fortlaufend durch die Geschäftsführung wahrgenommen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Stelle eines eigenständigen Controllers ist im Geschäftsverteilungsplan nicht vorgesehen. Die Gesellschaft hat aber, insbesondere im Hinblick auf die in den nächsten Jahren anstehenden Bauvorhaben, eine Stelle für Finanz- und Wirtschaftsplanung, Baukosten- und Unternehmenscontrolling und für die Liquiditätssteuerung geschaffen, die aktuell im Jahr 2023 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 31.12.2023 im Aufsichtsrat der Wesermarsch durch den Geschäftsführer 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 2023 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.

- 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 und
- bei kleineren Reparaturen freihändig.

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

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

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

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

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

Dabei werden auch kurzfristige Kontokorrentkredite in Anspruch genommen.

In den von uns geprüften Fällen ergaben sich keine Beanstandungen.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

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

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

Nach den eingesehenen Sitzungsunterlagen und -protokollen vermitteln diese Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

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

Nach unseren Feststellungen wurde der Aufsichtsrat über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet.

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

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

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

Eine entsprechende Berichterstattung wurde vom Aufsichtsrat nicht eingefordert.

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

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

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

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

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

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

Interessenkonflikte sind uns nicht bekannt geworden.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Es besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Es werden zum 31.12.2023 Flüssige Mittel in Höhe von T€ 879,3 (Vorjahr T€ 1.998,4) ausgewiesen. Die finanziellen Mittel sind auskunftsgemäß für die Finanzierung von Umbaumaßnahmen sowie für Instandhaltungen verwendet worden.

- 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 31.12.2023 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 31.12.2023 lang- und mittelfristig gebundenen Vermögen in Höhe von T€ 39.713,8 (Vorjahr T€ 40.739,1) standen lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel in Höhe von T€ 41.110,4 (Vorjahr T€ 41.383,4) gegenüber.

Insgesamt ist die Kapitalverwendung zum 31.12.2023 dadurch gekennzeichnet, dass die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte fristenkongruent finanziert sind und sich eine Deckungsmittelreserve von T€ 1.396,6 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 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?

Zum 31.12.2023 werden öffentlich Wohnungsbaufördermittel aus fünf Darlehen mit Restschulden zum 31.12.2023 in Höhe von T€ 2.977,0 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 40,4 % (Vorjahr 37,4 %). Die Eigenkapitalausstattung ist als angemessen anzusehen.

Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung sind zurzeit nicht erkennbar.

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

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

Die 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 2023 ist durch außerordentliche Personalaufwendungen in Höhe von T€ 157,1 sowie sonstige Aufwendungen von T€ 88,1 geprägt, die im Zusammenhang mit der Abberufung des ehemaligen Geschäftsführers angefallen sind. Darüber hinaus werden Erträge aus Anlagenverkäufen mit T€ 77,4 sowie Erträge aus früheren Jahren mit T€ 53,6 ausgewiesen.

- 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€ 801,7 (Vorjahr T€ 651,1) erzielt.

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

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 801,8 (Vorjahr T€ 651,1) erzielt.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

- (1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.
- (2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

- (1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.
- (2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.
- (3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

- (1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.
- (2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

- (1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.
- (2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

7. Mängelbeseitigung

- (1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.
- (2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.
- (3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

9. Haftung

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

Anlage 9/2

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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