



Kenntnisnahme des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Bearbeitung:</i> Dirk Lahser	<i>Datum</i> 16.06.2025 <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Finanzausschuss (Vorberatung)	24.06.2025	Ö
Hauptausschuss (Anhörung)	26.06.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	17.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt feststellend zur Kenntnis:

1. Den Lagebericht der Geschäftsführung (Anlage 1) und den Bericht des Aufsichtsrates (Anlage 2).
2. Den durch den vom Landesrechnungshof Mecklenburg - Vorpommern beauftragten Abschlussprüfer geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss der Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2024 (Anlage 3).
3. Der Bilanzgewinn (Gewinnvortrag) in Höhe von EUR 5.315.654,66 wird auf Empfehlung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates auf neue Rechnung vorgetragen.
4. Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung werden für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Sachverhalt

Auf Grundlage der Kommunalverfassung Mecklenburg – Vorpommern erhält die Stadtvertretung den Jahresabschluss der Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH zum 31. Dezember 2024 zur Kenntnis.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde durch die BRB Revision und Beratung Partnerschaftsgesellschaft mbB – Wirtschaftsprüfungsgesellschaft –, Schwerin geprüft. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt.

Der Aufsichtsrat der Nordbau und Verwaltungsgesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 17. Juni 2025 den Jahresabschluss gebilligt und die Entlastung der Geschäftsleitung empfohlen.

Die Gesellschafterversammlung, als zuständiges Organ, vertreten durch den Bürgermeister, hat im Nachgang der Aufsichtsratssitzung am 17. Juni 2025 den Jahresabschluss festgestellt und ist dem Vorschlag der Geschäftsleitung und des Aufsichtsrates gefolgt, den Bilanzgewinn in Höhe von EUR 5.315.654,66 auf neue Rechnung vorzutragen. Darüber hinaus wurden dem Geschäftsführer und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen?

☐ Ja

☒ Nein

Gesamtkosten der Maßnahme <small>(Beschaffungs-Folgekosten)</small>		Finanzierung:		
		Eigenanteil <small>(i.d.R. = Kreditbedarf)</small>	Objektbezogene Einnahmen <small>(Zuschüsse/Beiträge)</small>	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung <small>(Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)</small>
€	€	€	€	€
Veranschlagung 2025	nein	ja, mit €		Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan			

Anlage/n

1	Anlage 1 zur BV 2025_20_074_Noveg mbH Lagebericht vom 01.01.2024 - 31.12.2024 (öffentlich)
2	Anlage 2 zur BV 2025_20_074_Bericht des Aufsichtsrates 2024 Noveg mbH (öffentlich)
3	Anlage 3 zur BV 2025_20_074 Prüfungsbericht Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH 2024 (öffentlich)

**Lagebericht für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024**

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung

1.1. Allgemeines

Nach Angaben des Statistischen Amtes (Stand März 2024) beträgt die korrigierte Einwohnerzahl in Deutschland (Korrektur nach Zensus 2022) 84,6 Millionen Menschen. Seit 2022 (Feststellung des Zensus) wuchs demzufolge die Bevölkerung von 82,7 Millionen Einwohner auf die heutigen 84,6 Millionen Einwohner. Die aktuelle Zahl ist dem zwischenzeitlichen Zuwachs geschuldet. Aufgrund der veröffentlichten Zahlen der Zensusauswertung per Dezember 2022 liegt für Mecklenburg-Vorpommern die Zahl der Einwohner bei 1,63 Millionen. Es ist davon auszugehen, dass diese zumindest konstant bleibt bzw. weiterhin aufgrund von Zuwanderung nur leicht ansteigt. Im Jahr 2024 hat Mecklenburg-Vorpommern etwa 33.000 Flüchtlinge aufgenommen.

Die Antragszahlen für Asylbewerber haben sich im gesamten Deutschland im Vergleich zu 2023 wieder halbiert. Auch ist im ersten Quartal 2025 eine weitere Reduzierung zu verzeichnen. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung in Deutschland seit 1972 schrumpfen.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024, nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld, stockend. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen und mangelndes Fachpersonal auf der Konjunktur.

Jedoch setzte sich gegensätzlich zum Bundestrend in Mecklenburg-Vorpommern die wirtschaftliche Erholung fort. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im ersten Halbjahr preisbereinigt um 3,1% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Damit erzielte unser Land das höchste Wirtschaftswachstum aller deutschen Bundesländer. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf einen kräftigen Zuwachs im verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

Im Vergleich zur gesamtdeutschen Entwicklung, bei der das Bruttoinlandsprodukt zurück ging, zeigt sich die wirtschaftliche Stärke Mecklenburg-Vorpommerns.

1.2. Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Kosten für Wohnen stellen sich bei differenzierter Betrachtung für das Jahr 2024 wie folgt dar:

1. Bei den Nettokaltmieten in Mecklenburg-Vorpommern gab es im Vergleich zum Vorjahr keine signifikante Steigerung.
2. Die Nebenkosten sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der wieder gemäßigten Energiepreise wieder etwas gesunken. Sie erreichten wieder einen moderaten Durchschnittswert von Euro 2,28 pro Quadratmeter.
3. Durch die Anfang 2023 in Kraft tretende Wohngeldreform bezogen im Jahr 2024 rund 2 Millionen Haushalte mit 4,5 Millionen Menschen Wohngeld. Im Vergleich zu 2023, da waren es noch 1,2 Millionen Haushalte. In Mecklenburg-Vorpommern waren Haushalte am häufigsten auf Wohngeld angewiesen (5,5%). In Bayern war der Anteil mit 1,6% am geringsten.
4. Trotz des noch weiterhin moderaten Mietniveaus (Deutschland insgesamt Euro 7,28 pro m²) sind die Wohnkosten auch im Jahr 2024 weiterhin der größte Ausgabeposten in vielen Haushalten.

1.3. Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern - insbesondere Baubranche

Die Baubranche in Deutschland und in Mecklenburg-Vorpommern steht weiterhin in der Krise. Steigende Zinsen, hohe Materialkosten und strenge Bauvorschriften bremsen den Wohnungsneubau aus, obwohl der Bedarf an neuem Wohnraum ungebrochen hoch ist. Reale Auftragsrückgänge und stagnierende Umsätze lassen Arbeitsstunden zurück gehen und einige Fachkräfte bemühen sich darum in anderen vermeintlich sichereren Branchen Fuß zu fassen. Die Aussichten und das Jahresresümee sind düster. Die Preise für Baustoffe blieben 2024 auf hohem Niveau. Der Baupreisindex lag

im vierten Quartal 2024 bei 130,8 (Basis 2021 = 100) – was ein Anstieg von 3,1% im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht.

Damit der Wohnungsbau wieder Fahrt aufnimmt, sind gezielte Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören eine Entbürokratisierung der Genehmigungsverfahren, finanzielle Anreize für Bauherren sowie eine stärkere Förderung nachhaltiger und modularer Bauweisen. Nur durch eine enge Zusammenarbeit von Politik, Bauwirtschaft und Finanzsektor kann die Krise überwunden und der Wohnungsbau langfristig stabilisiert werden.

Man kann nur hoffen, dass sich für 2025 eine langsame Erholung der Bauwirtschaft aufgrund eventuelle verbesserte Finanzierungsbedingungen einpegelt.

Bei den Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude lag der Wert im November 2024 bei 93 Neubauten von Wohngebäuden in Mecklenburg-Vorpommern. Das entspricht einem Rückgang um 65,4% im Vergleich zum Vorjahresmonat.

Im Jahr 2024 investierte das Land Mecklenburg-Vorpommern verstärkt in den sozialen Wohnungsbau. Insgesamt wurden 1.500 Förderzusagen für neue Wohnungen erteilt, was einen Anstieg von 8% ggü. dem Vorjahr entspricht.

Die Landesregierung plant für 2025 eine Ausweitung der Förderprogrammen, um insbesondere in Universitätsstädten mehr bezahlbare Wohnraum zu schaffen.

1.4. Arbeitslosigkeit steigt wieder

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern ist nach dem Jahr 2023 (7,3%) wieder auf ca. 7,9% angestiegen.

Damit liegt die Quote in Mecklenburg-Vorpommern weiterhin über dem Bundesdurchschnitt von 6,0%. Der Fachkräftemangel bleibt ein zentrales Problem insbesondere in den Bereichen Pflege, Bau und IT. Die Landesregierung setzt daher verstärkt auf Programme zur Fachkräftegewinnung und Qualifizierung.

1.5. Wohnen in Kühlungsborn

Das Ostseebad Kühlungsborn, umgeben von viel Grün, bietet sich aufgrund seiner direkten Lage am Meer nicht nur für den pulsierenden Tourismus an, sondern immer mehr Menschen wollen dort wohnen, wo „andere Urlaub“ machen. Damit verfügt Kühlungsborn weiterhin über einen hohen Wohnwert.

Kühlungsborn hat ca. 8.500 Einwohner, von denen ca. 10% in Wohnungen der NOVEG leben.

Wohnungsinteressenten suchen ihre Wohnungen entweder im Internet oder direkt vor Ort bei der NOVEG. Den Wohnungsmarkt von Kühlungsborn kann man als klassischen Vermietermarkt bezeichnen, wobei die Nachfrage weitaus größer als das Angebot an Wohnungen ist. Zwar existiert für Kühlungsborn kein Mietspiegel, die aktuellen „Marktmieten“ liegen jedoch je nach Ausstattungsgrad bei bis zu 16,00 Euro/m², im Mittel zwischen 9,00 und 12,00 Euro/ m².

2. Organisatorische und rechtliche Struktur

Alleinige Gesellschafterin des kommunalen Unternehmens NOVEG ist die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die NOVEG ist, wie bereits erwähnt, vorrangig für die sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zuständig. Zur Bewältigung dieser Aufgaben waren im Geschäftsjahr durchschnittlich zwölf Mitarbeiter/innen (Geschäftsführer ausgenommen) in der NOVEG beschäftigt.

Die NOVEG verwaltete die in ihrem Eigentum befindlichen 479 (im Vorjahr 468) Wohnungen und gewerbliche Einheiten sowie 368 Stellplätze (im Vorjahr 357). Darüber hinaus werden 109 (im Vorjahr 120) Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 407 (im Vorjahr 433) Eigentumswohnungen und 16 (im Vorjahr 6) Stellplätze für Dritte verwaltet.

Zudem bewirtschaftet die Gesellschaft zwei Parkhäuser mit 630 Stellplätzen in Kühlungsborn.

Als Geschäftsführer der NOVEG für das Jahr 2024 war Herr Ronald Grohmann tätig.

Die für das Geschäftsjahr ermittelte Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter beträgt 333 (im Vorjahr 340).

3. Darstellung sowie Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2024

3.1. Unternehmensentwicklung

Auch im Jahr 2024 konnte die NOVEG mit der Vermietung ihrer Wohneinheiten zufrieden sein. Es bestand zum Stichtag 31. Dezember 2024 Wohnungsleerstand i.H.v. 0,23% (Vorjahr: 1,16%).

Mieterwechsel waren bei 29 (Vorjahr 31) Wohnungen/Gewerbe zu verzeichnen, demzufolge lag die Rate des Wohnungswechsels im eigenen Bestand bei 6,05% (Vorjahr: 6,62%).

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 positiv.

3.2. Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr 2024

Rückblickend auf das Geschäftsjahr 2024 lassen sich insbesondere nachfolgende Vorgänge von besonderer Bedeutung festhalten:

Das Projekt in der R.-Breitscheid-Straße bestehend aus den Projektteilen Umbau Bestandsgebäude in der R.-Breitscheid-Straße 8 und dem Neubau eines Mehrfamilienhauses in der R.-Breitscheid-Straße 8a ist im Jahr 2024 komplett fertiggestellt worden.

Die Fertigstellung des Bestandsgebäudes erfolgte im Februar 2024. Die Vermietung der neuen Wohnungen erfolgte ab Februar 2024. Der Neubau im rückwertigen Bereich wurde im Juni fertiggestellt. Die Vermietung erfolgte ab Juli 2024. Mit der Kostenfeststellung vom 06.09.2024 wurde das geplante Gesamtbudget in Höhe von 3,947 Mio. Euro mit 3,928 Mio. Euro knapp unterschritten.

Der Einsatz von Eigenkapital aus den liquiden Mitteln der NOVEG in Höhe von 0,5 Mio. Euro wurde wie geplant vorgenommen. Der mit dem Finanzierungsbaustein BEG 261 beantragte Tilgungszuschuss wurde nach Prüfung durch die KfW-Bank in Höhe von 112.000 Euro bestätigt und dem Darlehen zum 31.03.2025 gutgeschrieben.

In der Liegenschaft - Waldstraße 14-28 – bewirtschaftet die NOVEG 56 eigene Wohnungen in 5 Wohngebäuden. Für diese Liegenschaft wurde ein Projekt entwickelt und bis zur Baugenehmigung an geplant. Vorgesehen ist der Umbau der Bestandsgebäude mit dem Dachgeschossausbau, dem Anbau von Balkonen, der Instandsetzung des Kellergeschosses und der energetischen Sanierung der Gebäude zu einem Energieeffizienzhausstandard. Nach der Fertigstellung sollen 28 neue Wohnungen in den Dachgeschossen entstehen. Das geplante Investitionsvolumen für dieses Projekt beträgt ca. 16,66 Mio. Euro brutto. Für die Finanzierung des Projektes wurde in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat am 19.07.2024 ein Antrag auf finanzielle Unterstützung beim Gesellschafter der Stadt Ostseebad Kühlungsborn eingereicht. In der Stadtvertreterversammlung am 27.02.2025 wurde die beantragte Kapitalerhöhung um 3,5 Mio. Euro durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn einstimmig be-

schlossen. Der entsprechende Gesellschafterbeschluss wurde am 5. Mai 2025 gefasst, die erste Rate der Kapitalerhöhung in Höhe von 500 TEURO ist Mitte Mai 2025 geflossen.

Die Baugenehmigung für das Projekt liegt seit dem 29.11.2024 vor. Grundsätzlich sollen die Planungsarbeiten nach Vorlage des Gesellschafterbeschlusses zur Kapitalerhöhung und Eingang der ersten Rate der Kapitalerhöhung in Höhe von 0,5 Mio. Euro wieder aufgenommen werden. Ein Baubeginn für den 1. Bauabschnitt wäre dann vorbehaltlich eines freigegebenen Finanzierungskonzeptes ab Frühjahr 2026 möglich. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung werden erste Sondierungsgespräche mit Finanzierungspartnern geführt bzw. sind geplant. Die Anzahlungen auf das Bauvorhaben betragen zum aktuellen Zeitpunkt ca. 320 TEURO und sind aus den liquiden Mitteln der Noveg finanziert.

3.3. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die NOVEG Bruttoeinnahmen aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Nebenkosten) in Höhe von EUR 4.315.258,41 (Vorjahr: EUR 3.883.965,21), die sich im Bereich der Umsatzerlöse wie folgt verteilen:

	2024 EUR	2023 EUR
1. Nettokaltmieten für Wohnungen	2.206.322,35	2.096.378,50
2. Nettokaltmieten für Gewerbeflächen	309.956,25	301.879,72
	2.516.278,60	2.398.258,22
3. Pachten, Stellplatzmieten, Funkstation	145.651,50	142.723,57
4. Miete Stellfläche Parkhaus	731.386,03	673.487,00
5. Umlagen für Betriebskosten / Erlöskorrekturen / Mietminderungen / Sonstiges	921.942,28	669.496,42
	4.315.258,41	3.883.965,21

3.4. Mietpreise und Betriebskosten

Im deutschlandweiten Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmieten mit ca. EUR/m² 7,28 – Kennzahl vom GdW für 2022 (aktuellere Kennzahlen vom GdW für 2024 liegen noch nicht vor) bzw. für Mecklenburg-Vorpommern mit ca. EUR/m² 5,67 – (Vorjahr ca. EUR/m² 5,54) zeigt sich, dass unsere Gesellschaft mit ca. EUR/m² 7,25 – Kennzahl für 2024 (Vorjahr 7,02) aufgrund der Standortvorteile über dem Durchschnitt liegt.

Der Wert der durchschnittlichen Betriebskosten beträgt EUR/m² 2,74 - Kennzahl für 2024 (Vorjahr: EUR/m² 2,51). Bei Neuvermietungen ab Januar 2025 wurden die Betriebskostenvorauszahlungen im Durchschnitt mit EUR/m² 2,85 kalkuliert.

3.5. Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein positives Ergebnis erwirtschaftet (TEUR 550). Dieses Ergebnis entspricht, unter Berücksichtigung der Verringerung der Rückstellungen und dem Rückgang der latenten Steuern, den Ergebnissen der Vorjahre und spiegelt die Stabilität der Unternehmensergebnisse wider. Weiterführend wird auf die Analyse des Geschäftsjahres im folgenden Abschnitt verwiesen.

4. Lagebeurteilung zum Bilanzstichtag (Analyse)

4.1. Ertragslage

Im Berichtsjahr gab es im Vergleich zu 2023 keine Sondereinflüsse. Somit ist das Ergebnis für 2024 vergleichbar mit den Jahren vor 2023.

4.2. Vermögenslage / Kapitalstruktur

Die Vermögens- bzw. Kapitalstruktur lässt sich analysierend anhand nachfolgender Kennzahlen verdeutlichen:

– Eigenkapitalquote:	41,29 %	(Vorjahr: 39,05 %)
– Fremdkapitalquote:	58,71 %	(Vorjahr: 60,95 %)
– Verschuldungsgrad:	142,03 %	(Vorjahr: 156,07 %)
– Anlagenintensität:	92,23 %	(Vorjahr: 88,85 %)

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens ist langfristig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer unserer bewirtschafteten Objekte liegt bei knapp über 30 Jahren. Die Restlaufzeiten bestehender Objektfinanzierungsmittel liegen grundsätzlich unter den entsprechenden Restnutzungsdauern der Objekte, so dass in diesem Bereich keine besonderen Risiken gesehen werden.

4.3. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 298 und vermindert sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.148. Die liquiden Mittel betragen somit 1,21% des Gesamtvermögens. Die abgeschmolzene Barliquidität begründet sich im Wesentlichen in dem eingesetzten Eigenanteil von 500 TEUR zum BV RBS 8 sowie der Anzahlung für Planungsleistungen in Höhe von ca. 250 TEUR auf das BV Waldstr. 14-28 und einer außerplanmäßigen Sonderumlage in Höhe von ca. 100 TEUR als Miteigentümer an einer Wohneigentümergeinschaft.

Die aus dem laufenden Geschäftsverkehr gewonnenen Mittel reichten wie auch in den Vorjahren aus, um die Zins- und Tilgungsraten des Geschäftsjahres zu finanzieren. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit konnte im Geschäftsjahr 2024 nicht aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Es wird im Rahmen des Finanzmanagements darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Banken termingerecht erfüllt werden.

4.4. Gesamteinschätzung der wirtschaftlichen Lage

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Lage der NOVEG weiter positiv entwickelt. Die abgeschmolzene Liquiditätslage soll sich in den nächsten Jahren wieder verbessern.

Unter anderem wurden eine Mieterhöhung für den gesamten Wohnungsbestand zum 01.02.2025 umgesetzt und wirksam. Weiter wurde ebenfalls eine Erhöhung der Stellflächenmieten mit Wirksamkeit zum 01.03.2025 umgesetzt. Für August 2025 ist eine Mieterhöhung im Bereich der Gewerbemieten geplant. Im Bereich der Fremdverwaltung wurden die Verwaltergebühren um ca. 20% mit Wirksamkeit zum 01.01.2025 erhöht. Die genannten Erhöhungen dienen unter anderem der Deckung der ständig steigenden Kosten (z.B.: Materialaufwand, Personalaufwand...)

Weiterführend wird auf die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken in Abschnitt 5 verwiesen.

4.5. Einschätzung des Geschäftsjahres 2024

Betrachtet man das abgelaufene Geschäftsjahr 2024, konnten durch die Umsetzung der Instandsetzungs- und Modernisierungspläne und insbesondere durch die Fertigstellung der neuen Wohnungen in der R.-Breitscheid-Straße 8 und 8a die Schaffung weiteren Vermögens und die Sicherung des vorhandenen Vermögens vorangetrieben werden. Die nach wie vor stabile Nachfrage nach kommunalen Mietwohnungen sorgt weiterhin für eine gute Marktlage für die NOVEG. Die liquiden Mittel wurden unter Punkt 4.3. erläutert.

Die Einnahmen im Parkhaus konnten im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 8,6% gesteigert werden.

5. Zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

5.1. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft **(Aussichten und Zielsetzungen)**

Wichtigste Aufgabe bleibt es, die Liquidität zu sichern und die Gesellschaft unter Beachtung der wirtschaftlichen Stabilität weiterzuentwickeln.

Grundsätzlich wird die Instandhaltung, die Pflege, Wartung und Überwachung des gesamten Objektbestandes wie in den Vorjahren auch zukünftig von großer Bedeutung sein. Um weiterhin neuen Wohnraum schaffen zu können, werden Projekte entwickelt, die durch Verdichtung und Aufstockung den vorhandenen Wohnraum ergänzen bzw. vergrößern.

Um die positive Entwicklung der NOVEG weiter voranzutreiben, wurde im Jahr 2023 mit der Entwicklung des neuen Bauvorhabens in der Liegenschaft Waldstraße 14-28 begonnen. Mit der energetischen Sanierung und grundhafte Instandsetzung der bestehenden 5 Wohngebäude mit insgesamt 56 WE sowie der Erweiterung mit neuen Wohnungen durch den Ersatz des Satteldaches mit einem neu aufgesetzten Vollgeschoss in Holzbauweise sind umfangreiche Baumaßnahmen angedacht. Hier sollen die Planungen im Jahr 2025 vorangebracht werden. Baubeginn für den 1. Bauabschnitt könnte im Jahr 2026 sein.

Aufgrund der Höhe des Investitionsvolumens werden umfangreichen Finanz- und Wirtschaftsplanungen unter Berücksichtigung der Umsetzung des Bauvorhabens bis zum Jahr 2031 vorgenommen.

Bestandteile sind:

- Finanzierungskonzept mit Mittelzu- und -abfluss, Ertragserwartung, Abschreibungen, Kapitaldienst
- Erfolgsplan für das Gesamtunternehmen
- Finanzplan mit Investitionszusammenfassung für das Gesamtunternehmen
- Plan-GuV für das Gesamtunternehmen
- Plan-Bilanz für das Gesamtunternehmen

In der Planung sind Annahmen und Schätzungen, die aus jetziger Sicht plausibel sind, dargestellt. Die Baukosten sowie die Bauzinsen bedürfen einer ständigen Fortschreibung. Die abschließende Planbilanz zeigt die Einhaltung der Eigenkapitalquote (max. 30 % nach Landesrechnungshof). Ziel ist die sichere Umsetzung des Bauvorhabens mit einhergehender wirtschaftlicher Stabilität der Gesellschaft.

Für das kommende Geschäftsjahr 2025 rechnet die NOVEG lt. Wirtschaftsplan 2025 mit einer Steigerung der Umsatzerlöse um TEUR 130 auf TEUR 4.342 sowie einem positiven Jahresergebnis von TEUR 186.

5.2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der stabilen Unternehmenssituation und der noch vorhandenen Möglichkeiten, auf eigenen Liegenschaften zu verdichten, besteht die Chance, dass weiter Wohnraum geschaffen werden kann.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastet. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045) sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten und Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

Es bleibt abzuwarten, wie die neue Bundesregierung hier Antworten findet bzw. gegensteuern kann.

Der andauernde Russland-Ukraine-Krieg sowie die Veränderung der globalen Gemengelage unter dem Hintergrund der amerikanischen Außenpolitik stellt eine große Herausforderung dar. Für das zuvor beschriebene Projekt in der Waldstraße kommt der Finanzierbarkeit unter Berücksichtigung der beschriebenen Gemengelage eine große Beachtung zu. Durch die Schaffung weiteren Vermögens und die Sicherung des vorhandenen Vermögens wird die NOVEG auch in der Zukunft zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der Wohnungssituation der Stadt Kühlungsborn beitragen.

6. Schlussbemerkungen

Es ist festzustellen, dass die aus dem laufenden Geschäftsverkehr gewonnenen finanziellen Mittel der Gesellschaft in den letzten Jahren vollständig ausreichen, um sämtliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Banken termingerecht zu erfüllen. Insgesamt entwickelt sich die wirtschaftliche Lage der NOVEG weiter positiv. Die Gesellschaft arbeitet weiter daran, durch die Instandsetzungen und Investitionen in den Wohnungsbestand und den damit zu erwartenden höheren Mieterträgen die Liquidität zu stabilisieren.

Kühlungsborn, 12. Mai 2025



Ronald Grohmann
Geschäftsführer

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2024

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 3 Aufsichtsratssitzungen durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat während der Berichtszeit die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung überwacht und sie beraten.

Das Geschäftsjahr 2024 war geprägt durch folgende Schwerpunkte:

- Lfd. Instandhaltung des Wohnungsbestandes
- Wohnraumerstellung in der Rudolf- Breitscheid-Str.8-8a
- Vorhabensplanung, Umsetzung und Bauphase in der Waldstr.
- Anpassung der Gehälter und Zahlung der Inflationsausgleichsprämie 2024

Die Berichterstattung der Geschäftsführung umfasste alle wichtigen Informationen zur Geschäftsentwicklung, einschließlich der Unternehmensplanung, der strategischen Weiterentwicklung der Liquidität der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat war in allen Entscheidungen, die für das Unternehmen von besonderer Bedeutung waren, eingebunden.

Geschäfte, zu denen die Zustimmung des Aufsichtsrates erforderlich ist, wurden überprüft und mit der Geschäftsführung behandelt.

In der Aufsichtsratssitzung am 17.06.2025 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahresabschluss 2024 befasst.

Der vom Landesrechnungshof beauftragte Abschlussprüfer, BRB Revision und Beratung PartG mbB, hatte den Abschluss zuvor geprüft. Durch die BRB Revision und Beratung PartG mbB wurde ein uneingeschränkter Bestätigungsvermerk für das Geschäftsjahr 2024 erteilt. Nach eingehender Prüfung des Jahresabschlusses, die keine Einwände ergab, stimmte der Aufsichtsrat dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu und billigte den Jahresabschluss.

Dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns, der den Bestimmungen der Satzung entspricht, schließt sich der Aufsichtsrat an.

Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeitern Dank und Anerkennung für Ihren Einsatz aus.

Kühlungsborn, 17.06.2025


Der Aufsichtsrat

Prüfungsbericht

Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Kühlungsborn

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
A PRÜFUNGSauftrag	1
B GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN	2
I Lage der Gesellschaft	2
I.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
I.2 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen	3
II Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße	3
C GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG	4
I Gegenstand der Prüfung	4
II Art und Umfang der Prüfung	4
D FESTSTELLUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG	6
I Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	6
I.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	6
I.2 Vorjahresabschluss	6
I.3 Jahresabschluss	6
I.4 Lagebericht	6
II Gesamtaussage des Jahresabschlusses	7
II.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen	7
II.2 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses	7
E DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE	8
I Vermögenslage	8
II Finanzlage	10
III Ertragslage	12
F FESTSTELLUNGEN ZUR PRÜFUNG NACH § 53 HGRG	13
I Wirtschaftsplan	13
II Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	13
III Wirtschaftliche Verhältnisse	13
G WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES	16

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1 Bilanz zum 31. Dezember 2024
- Anlage 2 Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024
- Anlage 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024
- Anlage 4 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
- Anlage 5 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- Anlage 6 Rechtliche Grundlagen und steuerliche Verhältnisse
- Anlage 7 Weitergehende Aufgliederungen und Erläuterungen der Posten des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024
- Anlage 8 Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG (IDW PS 720)
- Anlage 9 Soll-Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan 2024
- Anlage 10 Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen
- Anlage 11 Allgemeine Auftragsbedingungen

<p>Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von \pm einer Einheit (EUR, % usw.) auftreten.</p>

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	= Absatz
AAG	= Aufwendungsausgleichsgesetz
AG	= Aktiengesellschaft
AktG	= Aktiengesetz
BGB	= Bürgerliches Gesetzbuch
BV	= Bauvorhaben
DKB	= Deutsche Kreditbank
D&O	= Directors and Officers
EDV	= Elektronische Datenverarbeitung
eG	= eingetragene Genossenschaft
EU	= Europäische Union
EUR	= Euro
e. V.	= eingetragener Verein
GdW	= Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
GewSt	= Gewerbesteuer
GmbH	= Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	= Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
Grundwerk	= Grundsätze des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern zur Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe
HGB	= Handelsgesetzbuch
HGrG	= Haushaltsgrundsätzegesetz
HRB	= Handelsregister Abteilung B
IDW	= Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf
i. V. m.	= in Verbindung mit
KfW	= Kreditanstalt für Wiederaufbau
KPG	= Kommunalprüfungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern

KSt	= Körperschaftssteuer
KV	= Kommunalverfassung
LRH	= Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern
LSt	= Lohnsteuer
mbB	= mit beschränkter Berufshaftung
mbH	= mit beschränkter Haftung
M-V/MV	= Mecklenburg-Vorpommern
NOVEG	= Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn
PartG	= Partnerschaftsgesellschaft
PH	= Prüfungshinweis
PS	= Prüfungsstandard
RBS	= Rudolf-Breitscheid-Straße in Kühlungsborn
TEUR	= Tausend Euro
UVgO	= Unterschwellenvergabeordnung
VgV	= Vergabeverordnung
Vj.	= im Vorjahr
VOB	= Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
WE	= Wohneinheiten
WEG	= Wohnungseigentümergeinschaft

A PRÜFUNGSauftrag

Der Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, handelnd im Namen und für Rechnung des kommunalen Wirtschaftsbetriebes Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn (im Folgenden auch kurz „NOVEG“ oder „Gesellschaft“ genannt), hat uns mit Vertrag vom 10. Juni 2024 beauftragt, den Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht zu prüfen.

Der Prüfungsauftrag wurde um die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG erweitert. Über die Ergebnisse dieser Prüfung berichten wir in einem gesonderten Abschnitt des Prüfungsberichtes.

Für die Durchführung der Prüfung finden die Vorschriften des KPG MV sowie das Grundwerk des LRH in MV Anwendung. Daneben wurde der IDW-Prüfungshinweis zur Erteilung von Bestätigungsvermerken (PH 9.400.3) bei kommunalen Wirtschaftsbetrieben beachtet.

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

Dieser Prüfungsbericht wurde nach den Grundsätzen des IDW PS 450 erstellt. Er richtet sich an das geprüfte Unternehmen.

Maßgebend für die Auftragsdurchführung – auch im Verhältnis zu Dritten – sind die als Anlage 11 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024. Soweit in den für den Auftrag geltenden gesetzlichen Vorschriften eine Haftungshöchstsumme nicht festgelegt ist, bestimmt sich diese nach Nr. 9 der vorbezeichneten Auftragsbedingungen. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 dieser Auftragsbedingungen maßgebend.

B GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

I Lage der Gesellschaft

I.1 Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Die Geschäftsführung der Gesellschaft beurteilt die Lage der Gesellschaft und die voraussichtliche Entwicklung im Jahresabschluss und im Lagebericht in zusammengefasster Form wie folgt:

- Die NOVEG verwaltete die in ihrem Eigentum befindlichen 479 (im Vorjahr 468) Wohnungen und gewerbliche Einheiten sowie 368 Stellplätze (im Vorjahr 357). Darüber hinaus werden 109 (im Vorjahr 120) Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 407 (im Vorjahr 433) Eigentumswohnungen und 16 (im Vorjahr 6) Stellplätze für Dritte verwaltet. Zudem bewirtschaftet die Gesellschaft zwei Parkhäuser mit 630 Stellplätzen in Kühlungsborn.
- Das Projekt in der R.-Breitscheid-Straße bestehend aus den Projektteilen Umbau Bestandsgebäude in der R.-Breitscheid-Straße 8 und dem Neubau eines Mehrfamilienhauses in der R.-Breitscheid-Straße 8a ist im Jahr 2024 komplett fertiggestellt worden. Mit der Kostenfeststellung vom 06.09.2024 wurde das geplante Gesamtbudget in Höhe von 3,947 Mio. Euro mit 3,928 Mio. Euro knapp unterschritten.
- Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die NOVEG Bruttoeinnahmen aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Nebenkosten) in Höhe von 4.315.258,41 EUR (Vorjahr: 3.883.965,21 EUR).
- Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein positives Ergebnis erwirtschaftet (550 TEUR). Dieses Ergebnis entspricht, unter Berücksichtigung der Verringerung der Rückstellungen und dem Rückgang der latenten Steuern, den Ergebnissen der Vorjahre und spiegelt die Stabilität der Unternehmensergebnisse wider.
- Zum Bilanzstichtag beträgt die Eigenkapitalquote 41,29% (Vorjahr: 39,05%) und die Fremdkapitalquote 58,71% (Vorjahr: 60,95%).
- Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag beträgt 298 TEUR und vermindert sich gegenüber dem Vorjahr um 1.148 TEUR. Die abgeschmolzene Barliquidität begründet sich im Wesentlichen in dem eingesetzten Eigenanteil von 500 TEUR zum BV RBS 8 sowie der Anzahlung für Planungsleistungen in Höhe von ca. 250 TEUR auf das BV Waldstr. 14-28 und einer außerplanmäßigen Sonderumlage in Höhe von ca. 100 TEUR als Miteigentümer an einer Wohneigentümergeinschaft.

- Wichtigste Aufgabe bleibt es, die Liquidität zu sichern und die Gesellschaft unter Beachtung der wirtschaftlichen Stabilität weiterzuentwickeln.
- Um die positive Entwicklung der NOVEG weiter voranzutreiben, wurde im Jahr 2023 mit der Entwicklung des neuen Bauvorhabens in der Liegenschaft Waldstraße 14-28 begonnen. Das geplante Investitionsvolumen für dieses Projekt beträgt ca. 16,66 Mio. Euro brutto. Für die Finanzierung des Projektes wurde in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat am 19.07.2024 ein Antrag auf finanzielle Unterstützung beim Gesellschafter der Stadt Ostseebad Kühlungsborn eingereicht. In der Stadtvertretersitzung am 27.02.2025 wurde die beantragte Kapitalerhöhung um 3,5 Mio. Euro durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn einstimmig beschlossen. Baubeginn für den 1. Bauabschnitt könnte im Jahr 2026 sein.
- Für das kommende Geschäftsjahr 2025 rechnet die NOVEG lt. Wirtschaftsplan 2025 mit einer Steigerung der Umsatzerlöse um 130 TEUR auf 4.342 TEUR sowie einem positiven Jahresergebnis von 186 TEUR.

Die Beurteilung der Lage der Gesellschaft und ihrer voraussichtlichen Entwicklung durch die Geschäftsführung im Lagebericht halten wir für zutreffend.

I.2 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Tatsachen

Nach unserer Einschätzung liegen keine Tatsachen im Sinne von § 321 Abs. 1 Satz 3 HGB vor, die den Bestand des geprüften Unternehmens gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können.

II Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine falschen Darstellungen und sonstige Verstöße festgestellt.

C GEGENSTAND, ART UND UMFANG DER PRÜFUNG

I Gegenstand der Prüfung

Gegenstand unserer Prüfung waren die Buchführung und der nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags aufgestellte Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – und Lagebericht der Gesellschaft.

Gemäß den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags hat die Geschäftsführung den Jahresabschluss unter Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Weiterhin ist jährlich eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens 10% des jährlichen Jahresüberschusses abzüglich eines Verlustvortrags einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist.

Die Prüfung umfasst auch die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse gemäß § 53 HGrG. Hierzu wurde der vom IDW veröffentlichte IDW-Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (IDW PS 720) beachtet.

Die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen und die uns gegenüber gemachten Angaben liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter. Unsere Aufgabe ist es, die uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Die Abschlussprüfung hat sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf zu erstrecken, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

II Art und Umfang der Prüfung

Bei der Durchführung der Prüfung haben wir die Vorschriften der §§ 317 ff. HGB und die vom IDW festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen beachtet. Danach haben wir unsere Prüfung risikoorientiert ohne spezielle Ausrichtung auf eine Unterschlagungsprüfung so geplant und durchgeführt, dass falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf die Darstellung des den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Die Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsansatzes ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Die hierzu notwendige Risikoanalyse basiert auf der Einschätzung der

Lage, der Geschäftsrisiken und des Umfeldes sowie des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems des Unternehmens. Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse wurden bei der Planung unserer Prüfungshandlungen berücksichtigt. Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern – unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung - festgelegt.

Im Rahmen der Prüfungsstrategie wurden folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt:

- Nachweis und Bewertung des Anlagevermögens
- Bestand und Werthaltigkeit des Vorratsbestands sowie der erhaltenen Anzahlungen
- Nachweis und Bewertung der Forderungen
- Vollständigkeit und Bewertung der Rückstellungen
- Umsatzerlöse und Betriebskosten einschließlich Periodenabgrenzung

Weiterhin haben wir folgende Standardprüfungshandlungen vorgenommen:

- Auswertung der Bestätigungsschreiben von Kreditinstituten, Rechtsanwälten und des Steuerberaters

Aussagebezogene Prüfungshandlungen (analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen) wurden überwiegend in Stichproben durchgeführt. Die Auswahl der Stichproben erfolgte nach berufsüblichen Grundsätzen.

Im Rahmen unserer Prüfung des Lageberichts haben wir geprüft, ob der Lagebericht in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den gesetzlichen Vorschriften entspricht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Unternehmens vermittelt. Weiterhin haben wir geprüft, ob die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung des Unternehmens zutreffend dargestellt sind.

Wir haben die Prüfung mit Unterbrechungen in den Monaten März bis Mai 2025 durchgeführt und am 20. Mai 2025 abgeschlossen.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erteilt worden. Die Geschäftsführung hat uns die Vollständigkeit dieser Aufklärungen und Nachweise sowie der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

D FESTSTELLUNGEN ZUR RECHNUNGSLEGUNG

I Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

I.1 Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, zeitgerechte und geordnete Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle. Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen sind nach unseren Feststellungen ordnungsgemäß und entsprechen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

I.2 Vorjahresabschluss

Der von uns geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde am 18. Juni 2024 durch die Gesellschafterversammlung festgestellt.

Als Ergebnisverwendung wurde beschlossen, den verbleibenden Bilanzgewinns in Höhe von 4.820.793,67 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung wurde Entlastung erteilt.

Der Vorjahresabschluss wurde im Unternehmensregister offengelegt und gemäß § 14 Abs. 5 KPG publiziert.

I.3 Jahresabschluss

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte entsprechend der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags unter Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften.

Der Jahresabschluss wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen entwickelt. Die gesetzlichen Vorschriften zur Gliederung, Bilanzierung und Bewertung sowie zum Anhang und die ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags wurden in allen wesentlichen Belangen beachtet.

I.4 Lagebericht

Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften (§ 289 HGB) und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

II Gesamtaussage des Jahresabschlusses

II.1 Wesentliche Bewertungsgrundlagen

Die Bilanzierung und Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und sind im Anhang dargestellt (vgl. Anlage 3).

II.2 Feststellungen zur Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss vermittelt nach unserer Beurteilung insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft.

E DARSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE

I Vermögenslage

Die Vermögenslage der Gesellschaft wird anhand der nachfolgend wiedergegebenen Zusammenfassung der einzelnen Bilanzposten nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten dargestellt und kommentiert. Rückstellungen und Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind als langfristig behandelt.

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögen					
Sachanlagen	22.663	92,2	21.850	88,9	813
Langfristiges Vermögen	(1) 22.663	92,2	21.850	88,9	813
Vorräte	(2) 1.364	5,5	1.109	4,5	255
Forderungen aus Vermietung	12	0,0	8	0,0	4
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8	0,0	10	0,0	-2
Übrige kurzfristige Aktiva	240	1,0	167	0,7	73
Liquide Mittel	(3) 298	1,3	1.447	5,9	-1.149
Kurzfristiges Vermögen	1.922	7,8	2.741	11,1	-819
	<u>24.585</u>	<u>100,0</u>	<u>24.591</u>	<u>100,0</u>	<u>-6</u>
Kapital					
Gezeichnetes Kapital	3.500	14,3	3.500	14,2	0
Kapitalrücklage	733	3,0	733	3,0	0
Gewinnrücklagen	604	2,5	549	2,2	55
Bilanzgewinn	5.316	21,6	4.821	19,6	495
Sonderposten	(4) 913	3,7	964	3,9	-51
Wirtschaftliches Eigenkapital	11.066	45,1	10.567	42,9	499
Langfristige Rückstellungen	(5) 70	0,3	70	0,3	0
Langfristige Bankverbindlichkeiten	(6) 11.023	44,8	11.009	44,8	14
Passive latente Steuern	10	0,0	140	0,6	-130
Langfristiges Fremdkapital	11.103	45,1	11.219	45,7	-116
Kurzfristige Rückstellungen	(5) 236	1,0	536	2,2	-300
Bankverbindlichkeiten	(6) 969	3,9	967	3,9	2
Erhaltene Anzahlungen	1.094	4,4	1.038	4,2	56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6	0,0	6	0,0	0
Lieferantenverbindlichkeiten	79	0,3	241	1,0	-162
Übrige kurzfristige Passiva	32	0,2	17	0,1	15
Kurzfristiges Fremdkapital	2.416	9,8	2.805	11,4	-389
	<u>24.585</u>	<u>100,0</u>	<u>24.591</u>	<u>100,0</u>	<u>-6</u>

Zu (1) Das **Anlagevermögen** hat sich im Berichtsjahr um 813 TEUR erhöht. Dabei stehen den Zugängen in Höhe von 1.491 TEUR planmäßige Abschreibungen in Höhe von 678 TEUR gegenüber. Die Zugänge betreffen in Höhe von 1.266 TEUR die Modernisierung und den energetischen Neubau der Wohneinheiten in der Rudolf-Breitscheid-Straße 8 und 8a und in Höhe von 213 TEUR die Revitalisierung und Erweiterung von fünf Bestandsgebäuden in der Waldstraße 14-28.

Zu (2) Der Anstieg der **Vorräte** resultiert aus den gestiegenen Kosten, insbesondere für Heizung und Warmwasser.

Zu (3) Der Rückgang der **liquiden Mittel** resultiert hauptsächlich aus dem Eigenanteil in Höhe von 500 TEUR an der Modernisierung der Wohneinheiten in der Rudolf-Breitscheid-Straße 8/8a sowie an den Ausgaben für die Modernisierung der Wohneinheiten in der Waldstraße 14-28. Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 5. Mai 2025 leistet die Gesellschafterin bis 2028 eine Einlage in Höhe von insgesamt 3,5 Mio. EUR in die Kapitalrücklage der Gesellschaft.

Wir verweisen auf die Kapitalflussrechnung unter Punkt E. II.

Zu (4) Der **Sonderpostens** wurde im Geschäftsjahr planmäßig um 51 TEUR aufgelöst.

Zu (5) Die **Rückstellungen** beinhalten im Wesentlichen unterlassene Instandhaltungen (145 TEUR), Rückstellungen für ausstehende Betriebskostenabrechnungen (62 TEUR) sowie Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen (68 TEUR).

Zu (6) Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** haben sich um insgesamt 16 TEUR erhöht. Den neu aufgenommenen Darlehen (909 TEUR) stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 893 TEUR gegenüber, wovon 65 TEUR erst im Januar 2024 von der Bank in Wert gestellt wurden.

Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf Anlage 7.

II Finanzlage

Die Veränderung des Finanzmittelfonds sowie die dafür ursächlichen Mittelbewegungen werden anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung aufgezeigt.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	550	230
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	678	646
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-300	62
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-51	-35
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-330	-317
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-91	322
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-4
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	194	142
Ertragssteueraufwand (+) /-ertrag (-)	-130	65
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>520</u>	<u>1.111</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	34
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.491	-2.578
Erhaltene Zinsen (+)	13	10
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-1.478</u>	<u>-2.534</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen (+) aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	909	2.538
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-893	-1.174
Einzahlungen (+) aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen	0	361
Gezahlte Zinsen (-)	-207	-152
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-191</u>	<u>1.573</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-1.149	150
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.447	1.297
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>298</u>	<u>1.447</u>

In dem Finanzmittelbestand sind die liquiden Mittel dargestellt.

Der Liquiditätsstatus (Working Capital vereinfacht) der Gesellschaft stellt sich zum 31. Dezember 2024 wie folgt dar:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Liquide Mittel	298	1.447	-1.149
Übriges kurzfristiges Vermögen	1.624	1.294	330
Kurzfristiges Fremdkapital	<u>-2.416</u>	<u>-2.805</u>	<u>389</u>
Netto-Umlaufvermögen	<u><u>-494</u></u>	<u><u>-64</u></u>	<u><u>-430</u></u>

Das Working Capital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 430 TEUR reduziert.

III Ertragslage

Nachstehend geben wir eine Übersicht über die verschiedenen Ertrags- und Aufwandsarten, die wir in zusammengefasster Form und im Vergleich mit dem Vorjahr darstellen. Dabei haben wir die verschiedenen Erträge und Aufwendungen jeweils in ein prozentuales Verhältnis zu den betrieblichen Erträgen gesetzt.

		2024		2023		Veränderung
		TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	(1)	4.483	94,4	4.055	91,9	428
Bestandsveränderung	(2)	192	4,0	227	5,1	-35
Übrige Erträge	(3)	74	1,6	131	3,0	-57
Betriebliche Erträge		<u>4.749</u>	<u>100,0</u>	<u>4.413</u>	<u>100,0</u>	<u>336</u>
Materialaufwand	(4)	-2.375	-50,0	-2.300	-52,1	-75
Personalaufwand		-798	-16,8	-706	-16,0	-92
Abschreibungen		-678	-14,3	-646	-14,6	-32
Sonstiger Betriebsaufwand		-230	-4,8	-294	-6,7	64
Steuern (ohne Ertragsteuern)		-1	0,0	7	0,2	-8
Betrieblicher Aufwand		<u>-4.082</u>	<u>-85,9</u>	<u>-3.939</u>	<u>-89,2</u>	<u>-143</u>
Betriebsergebnis		<u>667</u>	<u>14,1</u>	<u>474</u>	<u>10,8</u>	<u>193</u>
Finanzergebnis		-194		-142		-52
Ergebnis vor Ertragsteuern		<u>473</u>		<u>332</u>		<u>141</u>
Ertragsteuern		77		-102		179
Jahresergebnis		<u>550</u>		<u>230</u>		<u>320</u>

Zu (1) Der Anstieg der **Umsatzerlöse** in Höhe von 428 TEUR resultiert aus gestiegenen Mieterlösen (+126 TEUR) im Zuge von neu-geschaffenem Wohnraum und Mieterhöhungen, gestiegenen Erlöse aus Betriebskostenabrechnungen des Vorjahres (+248 TEUR) und höheren Einnahmen der Parkhäuser (+58 TEUR).

Zu (2) Die **Bestandsveränderung** resultiert aus gestiegenen noch nicht abgerechneten Betriebskosten für das Jahr 2024.

Zu (3) Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten im Wesentlichen die Auflösung des Sonderpostens (51 TEUR) und Erstattungen des Arbeitsamtes (13 TEUR).

Zu (4) Der Anstieg des **Materialaufwands** resultiert aus gestiegenen Aufwendungen für die Betriebskosten der Mieter (+182 TEUR). Die Instandhaltungsaufwendungen waren im Vergleich zum Vorjahr rückläufig (-123 TEUR).

Für weitere Erläuterungen verweisen wir auf Anlage 7.

F FESTSTELLUNGEN ZUR PRÜFUNG NACH § 53 HGRG

I Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan für das Berichtsjahr wurde vom Aufsichtsrat am 19. September 2023 beschlossen.

Eine Gegenüberstellung der Ansätze des Wirtschaftsplans und der Ist-Zahlen ist in der Anlage 9 enthalten.

II Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Wir haben bei unserer Prüfung auftragsgemäß auch die Vorschriften von § 53 HGrG beachtet. Die erforderlichen Feststellungen haben wir in Anlage 8 zu diesem Bericht dargestellt.

Unsere Prüfung hat keine an dieser Stelle hervorzuhebenden Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von wesentlicher Bedeutung sind.

III Wirtschaftliche Verhältnisse

Die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft geben keinen Anlass zur Beanstandung.

• Eigenkapitalausstattung

Die Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten gekürzten Bilanzsumme) der Gesellschaft beträgt am Bilanzstichtag 42,9 % (Vorjahr 40,6 %). Damit liegt die Gesellschaft über der im Grundwerk vorgegebenen Mindesteigenkapitalausstattung von 30 %.

Zur weiteren Verbesserung der Eigenkapitalquote ist gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages jährlich eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens 10 % des jährlichen Jahresüberschusses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist.

• Gesellschafter-Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestanden keine Bürgschaften, Garantien oder Patronatserklärungen des Gesellschafters zugunsten der Gesellschaft.

- **Darlehensspiegel**

Die Gesellschaft nimmt zum Bilanzstichtag zwölf Darlehen bei Kreditinstituten in Anspruch. Die Darlehen wurden vertragsgemäß getilgt. Ein separater Darlehensspiegel wurde durch die Gesellschaft erstellt und hat uns im Rahmen der Prüfung vorgelegen. Er wird dem LRH gesondert übersandt.

- **Darstellung Liquiditätskennziffern**

Die Liquiditätskennziffern ergeben sich wie folgt:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Liquiditätsgrad 1		
(liquide Mittel / kurzfristige Verbindlichkeiten)	12,3%	51,6%
Liquiditätsgrad 2		
(liquide Mittel + kurzfristige Forderungen / kurzfristige Verbindlichkeiten)	23,0%	58,2%
Liquiditätsgrad 3		
(Umlaufvermögen / kurzfristiges Fremdkapital)	79,4%	97,7%

- **Sachverhalte mit einigem Gewicht**

Im Geschäftsjahr 2024 haben sich keine Sachverhalte mit einigem Gewicht (z. B. außergewöhnliche Grundstückskäufe bzw. -verkäufe, Rechtsstreitigkeiten) ergeben, über die gesondert zu berichten wäre.

- **Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke**

Rückstellungen für Anschlussbeiträge für altangeschlossene Grundstücke mussten nicht gebildet werden, da die Beiträge bereits in den Vorjahren geleistet wurden.

- **Struktureller Leerstand**

Mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2024 von 0,00 % (Vorjahr: 0,69 %) weist die Gesellschaft keinen strukturellen Leerstand aus.

- **Rentabilität von vorgesehenen Investitionen**

Die Gesellschaft hat für das Berichtsjahr Investitionen von 1.400 TEUR geplant. Tatsächlich vorgenommen wurden Investitionen von 1.491 TEUR. Wir verweisen auf den Soll-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Anlage 9).

- **Nutzungsdauer Wohnungsbestand/Restlaufzeit Darlehen**

Zum 31. Dezember 2024 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 182 TEUR, bei denen keine Fristenkongruenz zwischen Nutzungsdauer des Anlagevermögens und Restlaufzeit des entsprechenden Darlehens gegeben ist. Die Restnutzungsdauer des betreffenden Objektes beträgt zum Bilanzstichtag 23 Jahre, die planmäßige Restlaufzeit des Kredites 34 Jahre.

- **Grundstückskäufe und -verkäufe**

Im Berichtsjahr wurden keine Käufe oder Verkäufe von bebauten bzw. unbebauten Grundstücken vorgenommen.

G WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) fest-

gestellten 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 Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, 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 ist die Geschäftsführung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung 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 der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung 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 zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

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

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben. Zusätzlich verweisen wir auf das temporär negative Working Capital der Gesellschaft zum Bilanzstichtag.

Verantwortung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet hat.

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird.

Rostock, 20. Mai 2025



BRB Revision und Beratung PartG mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



F. Lilje

Wirtschaftsprüfer



G. Matlok

Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn

Bilanz zum 31. Dezember 2024

A K T I V A

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	7,00	55,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	21.803.080,55	18.563.483,56
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.053,00	17.155,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	559.319,84	559.319,84
4. Bauten auf fremden Grundstücken	4.706,00	5.271,00
5. Technische Anlagen und Maschinen	25.146,00	0,00
6. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	43.840,00	50.243,00
7. Geleistete Anzahlungen	213.014,54	2.654.083,33
	<u>22.663.159,93</u>	<u>21.849.555,73</u>
	22.663.166,93	21.849.610,73
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.363.613,94	1.108.691,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	12.344,75	8.437,42
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.063,68	10.256,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	236.338,45	167.562,73
	<u>256.746,88</u>	<u>186.256,22</u>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	298.148,48	1.446.538,28
	<u>1.918.509,30</u>	<u>2.741.485,79</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	3.733,81	0,00
	<u>24.585.410,04</u>	<u>24.591.096,52</u>

Treuhandvermögen: 1.479.387,58 EUR (Vj. 1.633.311,80 EUR)

PASSIVA

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	3.500.000,00	3.500.000,00
II. Kapitalrücklage	733.415,34	733.415,34
III. Gewinnrücklagen		
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	604.070,99	549.086,43
IV. Bilanzgewinn	<u>5.315.654,66</u>	<u>4.820.793,67</u>
	<u>10.153.140,99</u>	<u>9.603.295,44</u>
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE ZUM ANLAGEVERMÖGEN	<u>913.025,82</u>	<u>964.363,43</u>
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	0,00	198.495,52
2. Sonstige Rückstellungen	<u>306.238,00</u>	<u>407.065,40</u>
	<u>306.238,00</u>	<u>605.560,92</u>
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.992.001,53	11.976.269,32
2. Erhaltene Anzahlungen	1.094.284,07	1.037.573,59
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.313,82	240.647,66
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.501,55	6.178,77
5. Sonstige Verbindlichkeiten	31.527,59	16.791,21
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 945,14)		
- davon aus Steuern: EUR 12.400,43 (Vorjahr: EUR 6.716,00)		
	<u>13.202.628,56</u>	<u>13.277.460,55</u>
E. PASSIVE LATENTE STEUERN	<u>10.376,67</u>	<u>140.416,18</u>
	<u>24.585.410,04</u>	<u>24.591.096,52</u>

Treuhandvermögen 1.479.387,58 EUR (Vj. 1.633.311,80 EUR)

Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.315.258,41	3.883.965,21
b) aus Betreuungstätigkeit	<u>167.408,12</u>	<u>170.968,74</u>
	4.482.666,53	4.054.933,95
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	191.487,63	227.429,37
3. Sonstige betriebliche Erträge	73.826,31	130.723,68
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.374.589,12	-2.300.406,27
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-626.270,99	-569.619,30
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-171.335,23	-136.839,33
- davon für Altersversorgung: 1.955,00 EUR (Vorjahr: 2.286,00 EUR)		
	<u>-797.606,22</u>	<u>-706.458,63</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-677.914,94	-646.105,39
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-230.134,16</u>	<u>-293.443,64</u>
8. Betriebsergebnis	667.736,03	466.673,07
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	12.905,98	10.508,99
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-206.887,85</u>	<u>-152.037,26</u>
11. Finanzergebnis	-193.981,87	-141.528,27
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	<u>76.838,75</u>	<u>-102.309,86</u>
13. Ergebnis nach Steuern	550.592,91	222.834,94
14. Sonstige Steuern	<u>-747,36</u>	<u>7.495,65</u>
15. Jahresüberschuss	549.845,55	230.330,59
16. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	4.820.793,67	4.613.496,14
17. Einstellungen in Gewinnrücklagen	<u>-54.984,56</u>	<u>-23.033,06</u>
18. Bilanzgewinn	<u><u>5.315.654,66</u></u>	<u><u>4.820.793,67</u></u>

**Jahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024**

Anhang

A. ALLGEMEINES

Die Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH (NOVEG) hat ihren Sitz in Kühlungsborn und ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Rostock (HRB 1339). Im Geschäftsjahr 2024 galt der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 13. März 2018.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB. Gemäß § 20 (1) des Gesellschaftsvertrags ist der Jahresabschluss nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften aufzustellen. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses wurden in Umsetzung landesrechtlicher Vorschriften (§ 73 KV M-V) die für große Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften beachtet. Darüber hinaus waren die einschlägigen Vorschriften des GmbH-Gesetzes zu beachten. Im Übrigen wurde der Jahresabschluss gemäß § 330 HGB entsprechend der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen gegliedert.

In Abweichung von der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (zuletzt geändert am 16. Oktober 2020) werden die Grundstücke unter der Position Grundstücke mit Wohnbauten und anderen Bauten (hier: gemischt genutzt) ausgewiesen, da die Gewerbeeinheiten von untergeordneter Bedeutung sind.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

B. BILANZIERUNG- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses kamen nachfolgende Bewertungsgrundsätze unverändert zum Vorjahr zur Anwendung. Die Vermögensgegenstände und Schulden wurden unter der Annahme der Unternehmensfortführung bewertet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen auf Grundlage betriebsgewöhnlicher Nutzungsdauern angesetzt. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden grundsätzlich unter Beachtung der steuerrechtlichen Vorschriften im Jahr des Zugangs sofort abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

Den Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und anderen Bauten: 5 bis 50 Jahre.

Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 23 Jahre. Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag bewertet. Ihre Laufzeit beträgt bis zu einem Jahr.

Die Guthaben bei Kreditinstituten sowie der Kassenbestand sind zum Nominalwert bilanziert.

Die Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und Verpflichtungen in angemessener Höhe. Auf eine Abzinsung langfristiger Rückstellungen (Archivierung) wurde wegen Geringfügigkeit verzichtet.

Die Bewertung der Altersteilzeitverpflichtungen erfolgte anhand des vorliegenden Altersteilzeitgutachten der compertis Beratungsgesellschaft für betriebliches Versorgungsmanagement mbH in Wiesbaden vom 17. März 2025. Der Berechnung lag die Heubeck-Richttafeln 2018 G mit einem Rechnungszins gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB in Höhe von 1,96 Prozent sowie ein Einkommenstrend von 0,0 Prozent p.a. zugrunde.

Die Verbindlichkeiten werden mit den Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

Die erhaltenen Anzahlungen (d. h. die von der NOVEG von den Mietern erhaltenen Abschlagszahlungen auf Betriebskosten) wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagespiegel zu entnehmen, welcher als Anlage 1 beigelegt ist.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen liegt die Restlaufzeit wie im Vorjahr unter einem Jahr. Die sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine wesentlichen Forderungen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Das Eigenkapital entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

	EUR
Vortrag 1. Januar 2024	9.603.295,44
Jahresergebnis Geschäftsjahr 2024	549.845,55
Stand 31. Dezember 2024	10.153.140,99

Gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages wurden 10 % des Jahresüberschusses 2024 in die gesellschaftsvertragliche Rücklage (TEUR +55) eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

– Abschluss- und Prüfungskosten:	14.000,00 EUR
– Archivierungskosten:	18.000,00 EUR
– Betriebskosten Parkhaus	21.600,00 EUR
– Betriebskosten Wohnungen	40.000,00 EUR
– Altersteilzeitrückstellungen	67.626,00 EUR
– Unterlassene Instandhaltungen	145.012,00 EUR

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in der Anlage 2 zum Anhang dargestellt. Die Verbindlichkeiten enthalten keine Verpflichtungen größeren Umfangs, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen ergaben sich infolge höherer steuerlicher Abschreibungsraten im Posten Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten passive latente Steuern.

Aus der Saldierung von aktiven latenten Steuern von Euro 194.187,78 und passiven latenten Steuern von Euro 204.564,46 hat sich ein passiver Saldo in Höhe von Euro 10.376,67 ergeben. Die Bewertung der Differenzen erfolgte mit einem Steuersatz von 27,025 % (KSt und GewSt).

D. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Eine hinreichende Aufgliederung der Umsatzerlöse ist der Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen. Wesentliche aperiodische Erträge und Aufwendungen sind im Geschäftsjahr 2024 nicht entstanden.

E. SONSTIGE ANGABEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen:

Die übrigen aus kurzfristig kündbaren Verträgen resultierenden finanziellen Verpflichtungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter im Geschäftsjahr:

Die durchschnittliche Anzahl der Betriebsangehörigen ohne Geschäftsführung betrug für das Geschäftsjahr 12 (im Vorjahr 12). Daneben war der Geschäftsführer angestellt.

Geschäftsführer:

Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2024 war Herr Ronald Grohmann wohnhaft in Kühlungsborn.

Die Geschäftsführervergütung belief sich im Berichtsjahr auf TEUR 92.

Aufsichtsrat:

Dem Aufsichtsrat gehörten im Jahr 2024 folgende Mitglieder an:

Name		Wohnort	Ausgeübter Beruf
Frau Petra Pieper	Vorsitzender	Kühlungsborn	Bankkauffrau
Herr Lars Zacher		Kühlungsborn	Immobilienkaufmann
Herr Lars Behrens		Kühlungsborn	Bauingenieur
Herr Robert Dietrich		Wendelstorf	Jurist
Herr Stefan Sorge		Kühlungsborn	Fleischer
Herr Jörg Koopmann		Kühlungsborn	Immobilienkaufmann
Herr Bernd Reppenhagen		Kühlungsborn	Pensionär

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates betragen für das Berichtsjahr EUR 1.440,00.

Abschlussprüferhonorar:

Das vom Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt TEUR 14. Weitere Leistungen wurden nicht erbracht.

Nachtragsbericht:

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben sich nach dem Abschlussstichtag nicht ergeben.

Ergebnisverwendungsvorschlag:

Der Geschäftsführer schlägt vor, den Bilanzgewinn 2024 (TEUR 5.316) auf neue Rechnung vorzutragen.

Kühlungsborn, 12. Mai 2025


Ronald Grohmann
Geschäftsführer

Anlagenspiegel

Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn

Entwicklung des Anlagevermögens im Geschäftsjahr 2024

		ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				
		1. Jan. 2024 EUR	Zugänge EUR	Umbuchungen EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2024 EUR
I.	IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE					
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	15.746,01	0,00	0,00	0,00	15.746,01
		15.746,01	0,00	0,00	0,00	15.746,01
II.	SACHANLAGEN					
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.451.525,29	446.146,78	3.446.457,08	0,00	37.344.129,15
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	29.543,61	0,00	0,00	0,00	29.543,61
3.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	559.319,84	0,00	0,00	0,00	559.319,84
4.	Bauten auf fremden Grundstücken	5.648,00	0,00	0,00	0,00	5.648,00
5.	Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0,00	25.902,05	0,00	25.902,05
6.	Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	222.787,49	12.815,02	1.219,00	0,00	236.821,51
7.	Geleistete Anzahlungen	2.654.083,33	1.032.509,34	-3.473.578,13	0,00	213.014,54
		36.922.907,56	1.491.471,14	0,00	0,00	38.414.378,70
		36.938.653,57	1.491.471,14	0,00	0,00	38.430.124,71

KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN				NETTOBUCHWERTE	
1. Jan. 2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31. Dez. 2024 EUR	31. Dez. 2024 EUR	31. Dez. 2023 EUR
<u>15.691,01</u>	<u>48,00</u>	<u>0,00</u>	<u>15.739,01</u>	<u>7,00</u>	<u>55,00</u>
<u>15.691,01</u>	<u>48,00</u>	<u>0,00</u>	<u>15.739,01</u>	<u>7,00</u>	<u>55,00</u>
14.888.041,73	653.006,87	0,00	15.541.048,60	21.803.080,55	18.563.483,56
12.388,61	3.102,00	0,00	15.490,61	14.053,00	17.155,00
0,00	0,00	0,00	0,00	559.319,84	559.319,84
377,00	565,00	0,00	942,00	4.706,00	5.271,00
0,00	756,05	0,00	756,05	25.146,00	0,00
172.544,49	20.437,02	0,00	192.981,51	43.840,00	50.243,00
<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>213.014,54</u>	<u>2.654.083,33</u>
<u>15.073.351,83</u>	<u>677.866,94</u>	<u>0,00</u>	<u>15.751.218,77</u>	<u>22.663.159,93</u>	<u>21.849.555,73</u>
<u>15.089.042,84</u>	<u>677.914,94</u>	<u>0,00</u>	<u>15.766.957,78</u>	<u>22.663.166,93</u>	<u>21.849.610,73</u>

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten zum 31.12.2024

Die Vorjahreswerte sind in Klammern angegeben.

		insgesamt EUR	davon Restlaufzeit			mit Grundschulden besichert EUR	mit Schuldanerkenntnis des Gesellschafters besichert EUR
			unter 1 Jahr EUR	1-5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.992.001,53 (11.976.269,32)	969.295,63 (967.552,24)	3.208.880,60 (3.871.906,23)	7.813.825,30 (7.136.810,85)	11.992.001,53 (11.925.612,41)	0,00 (0,00)
2.	Erhaltene Anzahlungen	1.094.284,07 (1.037.573,59)	1.094.284,07 (1.037.573,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
3.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.313,82 (240.647,66)	79.313,82 (240.647,66)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.501,55 (6.178,77)	5.501,55 (6.178,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	31.527,59 (16.791,21)	31.527,59 (16.791,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
	Verbindlichkeiten insgesamt	13.202.628,56 (13.277.460,55)	2.179.922,66 (2.268.743,47)	3.208.880,60 (3.871.906,23)	7.813.825,30 (7.136.810,85)	11.992.001,53 (11.925.612,41)	0,00 (0,00)

**Lagebericht für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024**

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Entwicklung

1.1. Allgemeines

Nach Angaben des Statistischen Amtes (Stand März 2024) beträgt die korrigierte Einwohnerzahl in Deutschland (Korrektur nach Zensus 2022) 84,6 Millionen Menschen. Seit 2022 (Feststellung des Zensus) wuchs demzufolge die Bevölkerung von 82,7 Millionen Einwohner auf die heutigen 84,6 Millionen Einwohner. Die aktuelle Zahl ist dem zwischenzeitlichen Zuwachs geschuldet. Aufgrund der veröffentlichten Zahlen der Zensusauswertung per Dezember 2022 liegt für Mecklenburg-Vorpommern die Zahl der Einwohner bei 1,63 Millionen. Es ist davon auszugehen, dass diese zumindest konstant bleibt bzw. weiterhin aufgrund von Zuwanderung nur leicht ansteigt. Im Jahr 2024 hat Mecklenburg-Vorpommern etwa 33.000 Flüchtlinge aufgenommen.

Die Antragszahlen für Asylbewerber haben sich im gesamten Deutschland im Vergleich zu 2023 wieder halbiert. Auch ist im ersten Quartal 2025 eine weitere Reduzierung zu verzeichnen. Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung in Deutschland seit 1972 schrumpfen.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024, nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld, stockend. Wie das Statistische Bundesamt mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2024 um 0,2% gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen und mangelndes Fachpersonal auf der Konjunktur.

Jedoch setzte sich gegensätzlich zum Bundestrend in Mecklenburg-Vorpommern die wirtschaftliche Erholung fort. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im ersten Halbjahr preisbereinigt um 3,1% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Damit erzielte unser Land das höchste Wirtschaftswachstum aller deutschen Bundesländer. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf einen kräftigen Zuwachs im verarbeitenden Gewerbe zurückzuführen.

Im Vergleich zur gesamtdeutschen Entwicklung, bei der das Bruttoinlandsprodukt zurück ging, zeigt sich die wirtschaftliche Stärke Mecklenburg-Vorpommerns.

1.2. Entwicklung in der Wohnungswirtschaft

Die Kosten für Wohnen stellen sich bei differenzierter Betrachtung für das Jahr 2024 wie folgt dar:

1. Bei den Nettokaltmieten in Mecklenburg-Vorpommern gab es im Vergleich zum Vorjahr keine signifikante Steigerung.
2. Die Nebenkosten sind im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der wieder gemäßigten Energiepreise wieder etwas gesunken. Sie erreichten wieder einen moderaten Durchschnittswert von Euro 2,28 pro Quadratmeter.
3. Durch die Anfang 2023 in Kraft tretende Wohngeldreform bezogen im Jahr 2024 rund 2 Millionen Haushalte mit 4,5 Millionen Menschen Wohngeld. Im Vergleich zu 2023, da waren es noch 1,2 Millionen Haushalte. In Mecklenburg-Vorpommern waren Haushalte am häufigsten auf Wohngeld angewiesen (5,5%). In Bayern war der Anteil mit 1,6% am geringsten.
4. Trotz des noch weiterhin moderaten Mietniveaus (Deutschland insgesamt Euro 7,28 pro m²) sind die Wohnkosten auch im Jahr 2024 weiterhin der größte Ausgabeposten in vielen Haushalten.

1.3. Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern - insbesondere Baubranche

Die Baubranche in Deutschland und in Mecklenburg-Vorpommern steht weiterhin in der Krise. Steigende Zinsen, hohe Materialkosten und strenge Bauvorschriften bremsen den Wohnungsneubau aus, obwohl der Bedarf an neuem Wohnraum ungebrochen hoch ist. Reale Auftragsrückgänge und stagnierende Umsätze lassen Arbeitsstunden zurück gehen und einige Fachkräfte bemühen sich darum in anderen vermeintlich sichereren Branchen Fuß zu fassen. Die Aussichten und das Jahresresümee sind düster. Die Preise für Baustoffe blieben 2024 auf hohem Niveau. Der Baupreisindex lag

im vierten Quartal 2024 bei 130,8 (Basis 2021 = 100) – was ein Anstieg von 3,1% im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht.

Damit der Wohnungsbau wieder Fahrt aufnimmt, sind gezielte Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören eine Entbürokratisierung der Genehmigungsverfahren, finanzielle Anreize für Bauherren sowie eine stärkere Förderung nachhaltiger und modularer Bauweisen. Nur durch eine enge Zusammenarbeit von Politik, Bauwirtschaft und Finanzsektor kann die Krise überwunden und der Wohnungsbau langfristig stabilisiert werden.

Man kann nur hoffen, dass sich für 2025 eine langsame Erholung der Bauwirtschaft aufgrund eventuelle verbesserte Finanzierungsbedingungen einpegelt.

Bei den Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude lag der Wert im November 2024 bei 93 Neubauten von Wohngebäuden in Mecklenburg-Vorpommern. Das entspricht einem Rückgang um 65,4% im Vergleich zum Vorjahresmonat.

Im Jahr 2024 investierte das Land Mecklenburg-Vorpommern verstärkt in den sozialen Wohnungsbau. Insgesamt wurden 1.500 Förderzusagen für neue Wohnungen erteilt, was einen Anstieg von 8% ggü. dem Vorjahr entspricht.

Die Landesregierung plant für 2025 eine Ausweitung der Förderprogrammen, um insbesondere in Universitätsstädten mehr bezahlbare Wohnraum zu schaffen.

1.4. Arbeitslosigkeit steigt wieder

Die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern ist nach dem Jahr 2023 (7,3%) wieder auf ca. 7,9% angestiegen.

Damit liegt die Quote in Mecklenburg-Vorpommern weiterhin über dem Bundesdurchschnitt von 6,0%. Der Fachkräftemangel bleibt ein zentrales Problem insbesondere in den Bereichen Pflege, Bau und IT. Die Landesregierung setzt daher verstärkt auf Programme zur Fachkräftegewinnung und Qualifizierung.

1.5. Wohnen in Kühlungsborn

Das Ostseebad Kühlungsborn, umgeben von viel Grün, bietet sich aufgrund seiner direkten Lage am Meer nicht nur für den pulsierenden Tourismus an, sondern immer mehr Menschen wollen dort wohnen, wo „andere Urlaub“ machen. Damit verfügt Kühlungsborn weiterhin über einen hohen Wohnwert.

Kühlungsborn hat ca. 8.500 Einwohner, von denen ca. 10% in Wohnungen der NOVEG leben.

Wohnungsinteressenten suchen ihre Wohnungen entweder im Internet oder direkt vor Ort bei der NOVEG. Den Wohnungsmarkt von Kühlungsborn kann man als klassischen Vermietermarkt bezeichnen, wobei die Nachfrage weitaus größer als das Angebot an Wohnungen ist. Zwar existiert für Kühlungsborn kein Mietspiegel, die aktuellen „Marktmieten“ liegen jedoch je nach Ausstattungsgrad bei bis zu 16,00 Euro/m², im Mittel zwischen 9,00 und 12,00 Euro/ m².

2. Organisatorische und rechtliche Struktur

Alleinige Gesellschafterin des kommunalen Unternehmens NOVEG ist die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die NOVEG ist, wie bereits erwähnt, vorrangig für die sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zuständig. Zur Bewältigung dieser Aufgaben waren im Geschäftsjahr durchschnittlich zwölf Mitarbeiter/innen (Geschäftsführer ausgenommen) in der NOVEG beschäftigt.

Die NOVEG verwaltete die in ihrem Eigentum befindlichen 479 (im Vorjahr 468) Wohnungen und gewerbliche Einheiten sowie 368 Stellplätze (im Vorjahr 357). Darüber hinaus werden 109 (im Vorjahr 120) Wohn- und Gewerbeeinheiten sowie 407 (im Vorjahr 433) Eigentumswohnungen und 16 (im Vorjahr 6) Stellplätze für Dritte verwaltet.

Zudem bewirtschaftet die Gesellschaft zwei Parkhäuser mit 630 Stellplätzen in Kühlungsborn.

Als Geschäftsführer der NOVEG für das Jahr 2024 war Herr Ronald Grohmann tätig.

Die für das Geschäftsjahr ermittelte Kennzahl Wohneinheiten je Mitarbeiter beträgt 333 (im Vorjahr 340).

3. Darstellung sowie Analyse des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses 2024

3.1. Unternehmensentwicklung

Auch im Jahr 2024 konnte die NOVEG mit der Vermietung ihrer Wohneinheiten zufrieden sein. Es bestand zum Stichtag 31. Dezember 2024 Wohnungsleerstand i.H.v. 0,23% (Vorjahr: 1,16%).

Mieterwechsel waren bei 29 (Vorjahr 31) Wohnungen/Gewerbe zu verzeichnen, demzufolge lag die Rate des Wohnungswechsels im eigenen Bestand bei 6,05% (Vorjahr: 6,62%).

Die Ertragslage der Gesellschaft war im Geschäftsjahr 2024 positiv.

3.2. Wichtige Vorgänge im Geschäftsjahr 2024

Rückblickend auf das Geschäftsjahr 2024 lassen sich insbesondere nachfolgende Vorgänge von besonderer Bedeutung festhalten:

Das Projekt in der R.-Breitscheid-Straße bestehend aus den Projektteilen Umbau Bestandsgebäude in der R.-Breitscheid-Straße 8 und dem Neubau eines Mehrfamilienhauses in der R.-Breitscheid-Straße 8a ist im Jahr 2024 komplett fertiggestellt worden.

Die Fertigstellung des Bestandsgebäudes erfolgte im Februar 2024. Die Vermietung der neuen Wohnungen erfolgte ab Februar 2024. Der Neubau im rückwertigen Bereich wurde im Juni fertiggestellt. Die Vermietung erfolgte ab Juli 2024. Mit der Kostenfeststellung vom 06.09.2024 wurde das geplante Gesamtbudget in Höhe von 3,947 Mio. Euro mit 3,928 Mio. Euro knapp unterschritten.

Der Einsatz von Eigenkapital aus den liquiden Mitteln der NOVEG in Höhe von 0,5 Mio. Euro wurde wie geplant vorgenommen. Der mit dem Finanzierungsbaustein BEG 261 beantragte Tilgungszuschuss wurde nach Prüfung durch die KfW-Bank in Höhe von 112.000 Euro bestätigt und dem Darlehen zum 31.03.2025 gutgeschrieben.

In der Liegenschaft - Waldstraße 14-28 – bewirtschaftet die NOVEG 56 eigene Wohnungen in 5 Wohngebäuden. Für diese Liegenschaft wurde ein Projekt entwickelt und bis zur Baugenehmigung an geplant. Vorgesehen ist der Umbau der Bestandsgebäude mit dem Dachgeschossausbau, dem Anbau von Balkonen, der Instandsetzung des Kellergeschosses und der energetischen Sanierung der Gebäude zu einem Energieeffizienzhausstandard. Nach der Fertigstellung sollen 28 neue Wohnungen in den Dachgeschossen entstehen. Das geplante Investitionsvolumen für dieses Projekt beträgt ca. 16,66 Mio. Euro brutto. Für die Finanzierung des Projektes wurde in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat am 19.07.2024 ein Antrag auf finanzielle Unterstützung beim Gesellschafter der Stadt Ostseebad Kühlungsborn eingereicht. In der Stadtvertreterversammlung am 27.02.2025 wurde die beantragte Kapitalerhöhung um 3,5 Mio. Euro durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn einstimmig be-

schlossen. Der entsprechende Gesellschafterbeschluss wurde am 5. Mai 2025 gefasst, die erste Rate der Kapitalerhöhung in Höhe von 500 TEURO ist Mitte Mai 2025 geflossen.

Die Baugenehmigung für das Projekt liegt seit dem 29.11.2024 vor. Grundsätzlich sollen die Planungsarbeiten nach Vorlage des Gesellschafterbeschlusses zur Kapitalerhöhung und Eingang der ersten Rate der Kapitalerhöhung in Höhe von 0,5 Mio. Euro wieder aufgenommen werden. Ein Baubeginn für den 1. Bauabschnitt wäre dann vorbehaltlich eines freigegebenen Finanzierungskonzeptes ab Frühjahr 2026 möglich. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung werden erste Sondierungsgespräche mit Finanzierungspartnern geführt bzw. sind geplant. Die Anzahlungen auf das Bauvorhaben betragen zum aktuellen Zeitpunkt ca. 320 TEURO und sind aus den liquiden Mitteln der Noveg finanziert.

3.3. Erlöse aus der Hausbewirtschaftung

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die NOVEG Bruttoeinnahmen aus der Hausbewirtschaftung (einschließlich Nebenkosten) in Höhe von EUR 4.315.258,41 (Vorjahr: EUR 3.883.965,21), die sich im Bereich der Umsatzerlöse wie folgt verteilen:

	2024 EUR	2023 EUR
1. Nettokaltmieten für Wohnungen	2.206.322,35	2.096.378,50
2. Nettokaltmieten für Gewerbeflächen	309.956,25	301.879,72
	2.516.278,60	2.398.258,22
3. Pachten, Stellplatzmieten, Funkstation	145.651,50	142.723,57
4. Miete Stellfläche Parkhaus	731.386,03	673.487,00
5. Umlagen für Betriebskosten / Erlöskorrekturen / Mietminderungen / Sonstiges	921.942,28	669.496,42
	4.315.258,41	3.883.965,21

3.4. Mietpreise und Betriebskosten

Im deutschlandweiten Vergleich der durchschnittlichen Nettokaltmieten mit ca. EUR/m² 7,28 – Kennzahl vom GdW für 2022 (aktuellere Kennzahlen vom GdW für 2024 liegen noch nicht vor) bzw. für Mecklenburg-Vorpommern mit ca. EUR/m² 5,67 – (Vorjahr ca. EUR/m² 5,54) zeigt sich, dass unsere Gesellschaft mit ca. EUR/m² 7,25 – Kennzahl für 2024 (Vorjahr 7,02) aufgrund der Standortvorteile über dem Durchschnitt liegt.

Der Wert der durchschnittlichen Betriebskosten beträgt EUR/m² 2,74 - Kennzahl für 2024 (Vorjahr: EUR/m² 2,51). Bei Neuvermietungen ab Januar 2025 wurden die Betriebskostenvorauszahlungen im Durchschnitt mit EUR/m² 2,85 kalkuliert.

3.5. Jahresergebnis

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein positives Ergebnis erwirtschaftet (TEUR 550). Dieses Ergebnis entspricht, unter Berücksichtigung der Verringerung der Rückstellungen und dem Rückgang der latenten Steuern, den Ergebnissen der Vorjahre und spiegelt die Stabilität der Unternehmensergebnisse wider. Weiterführend wird auf die Analyse des Geschäftsjahres im folgenden Abschnitt verwiesen.

4. Lagebeurteilung zum Bilanzstichtag (Analyse)

4.1. Ertragslage

Im Berichtsjahr gab es im Vergleich zu 2023 keine Sondereinflüsse. Somit ist das Ergebnis für 2024 vergleichbar mit den Jahren vor 2023.

4.2. Vermögenslage / Kapitalstruktur

Die Vermögens- bzw. Kapitalstruktur lässt sich analysierend anhand nachfolgender Kennzahlen verdeutlichen:

– Eigenkapitalquote:	41,29 %	(Vorjahr: 39,05 %)
– Fremdkapitalquote:	58,71 %	(Vorjahr: 60,95 %)
– Verschuldungsgrad:	142,03 %	(Vorjahr: 156,07 %)
– Anlagenintensität:	92,23 %	(Vorjahr: 88,85 %)

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens ist langfristig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer unserer bewirtschafteten Objekte liegt bei knapp über 30 Jahren. Die Restlaufzeiten bestehender Objektfinanzierungsmittel liegen grundsätzlich unter den entsprechenden Restnutzungsdauern der Objekte, so dass in diesem Bereich keine besonderen Risiken gesehen werden.

4.3. Finanzlage

Der Finanzmittelbestand zum Bilanzstichtag beträgt TEUR 298 und vermindert sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.148. Die liquiden Mittel betragen somit 1,21% des Gesamtvermögens. Die abgeschmolzene Barliquidität begründet sich im Wesentlichen in dem eingesetzten Eigenanteil von 500 TEUR zum BV RBS 8 sowie der Anzahlung für Planungsleistungen in Höhe von ca. 250 TEUR auf das BV Waldstr. 14-28 und einer außerplanmäßigen Sonderumlage in Höhe von ca. 100 TEUR als Miteigentümer an einer Wohneigentümergeinschaft.

Die aus dem laufenden Geschäftsverkehr gewonnenen Mittel reichten wie auch in den Vorjahren aus, um die Zins- und Tilgungsraten des Geschäftsjahres zu finanzieren. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit konnte im Geschäftsjahr 2024 nicht aus der laufenden Geschäftstätigkeit gedeckt werden. Es wird im Rahmen des Finanzmanagements darauf geachtet, dass sämtliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Banken termingerecht erfüllt werden.

4.4. Gesamteinschätzung der wirtschaftlichen Lage

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Lage der NOVEG weiter positiv entwickelt. Die abgeschmolzene Liquiditätslage soll sich in den nächsten Jahren wieder verbessern.

Unter anderem wurden eine Mieterhöhung für den gesamten Wohnungsbestand zum 01.02.2025 umgesetzt und wirksam. Weiter wurde ebenfalls eine Erhöhung der Stellflächenmieten mit Wirksamkeit zum 01.03.2025 umgesetzt. Für August 2025 ist eine Mieterhöhung im Bereich der Gewerbemieten geplant. Im Bereich der Fremdverwaltung wurden die Verwaltergebühren um ca. 20% mit Wirksamkeit zum 01.01.2025 erhöht. Die genannten Erhöhungen dienen unter anderem der Deckung der ständig steigenden Kosten (z.B.: Materialaufwand, Personalaufwand...)

Weiterführend wird auf die Einschätzung der zukünftigen Entwicklung mit ihren Chancen und Risiken in Abschnitt 5 verwiesen.

4.5. Einschätzung des Geschäftsjahres 2024

Betrachtet man das abgelaufene Geschäftsjahr 2024, konnten durch die Umsetzung der Instandsetzungs- und Modernisierungspläne und insbesondere durch die Fertigstellung der neuen Wohnungen in der R.-Breitscheid-Straße 8 und 8a die Schaffung weiteren Vermögens und die Sicherung des vorhandenen Vermögens vorangetrieben werden. Die nach wie vor stabile Nachfrage nach kommunalen Mietwohnungen sorgt weiterhin für eine gute Marktlage für die NOVEG. Die liquiden Mittel wurden unter Punkt 4.3. erläutert.

Die Einnahmen im Parkhaus konnten im Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr um 8,6% gesteigert werden.

5. Zukünftige Entwicklung sowie Chancen und Risiken des Unternehmens

5.1. Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft **(Aussichten und Zielsetzungen)**

Wichtigste Aufgabe bleibt es, die Liquidität zu sichern und die Gesellschaft unter Beachtung der wirtschaftlichen Stabilität weiterzuentwickeln.

Grundsätzlich wird die Instandhaltung, die Pflege, Wartung und Überwachung des gesamten Objektbestandes wie in den Vorjahren auch zukünftig von großer Bedeutung sein. Um weiterhin neuen Wohnraum schaffen zu können, werden Projekte entwickelt, die durch Verdichtung und Aufstockung den vorhandenen Wohnraum ergänzen bzw. vergrößern.

Um die positive Entwicklung der NOVEG weiter voranzutreiben, wurde im Jahr 2023 mit der Entwicklung des neuen Bauvorhabens in der Liegenschaft Waldstraße 14-28 begonnen. Mit der energetischen Sanierung und grundhafte Instandsetzung der bestehenden 5 Wohngebäude mit insgesamt 56 WE sowie der Erweiterung mit neuen Wohnungen durch den Ersatz des Satteldaches mit einem neu aufgesetzten Vollgeschoss in Holzbauweise sind umfangreiche Baumaßnahmen angedacht. Hier sollen die Planungen im Jahr 2025 vorangebracht werden. Baubeginn für den 1. Bauabschnitt könnte im Jahr 2026 sein.

Aufgrund der Höhe des Investitionsvolumens werden umfangreichen Finanz- und Wirtschaftsplanungen unter Berücksichtigung der Umsetzung des Bauvorhabens bis zum Jahr 2031 vorgenommen.

Bestandteile sind:

- Finanzierungskonzept mit Mittelzu- und -abfluss, Ertragserwartung, Abschreibungen, Kapitaldienst
- Erfolgsplan für das Gesamtunternehmen
- Finanzplan mit Investitionszusammenfassung für das Gesamtunternehmen
- Plan-GuV für das Gesamtunternehmen
- Plan-Bilanz für das Gesamtunternehmen

In der Planung sind Annahmen und Schätzungen, die aus jetziger Sicht plausibel sind, dargestellt. Die Baukosten sowie die Bauzinsen bedürfen einer ständigen Fortschreibung. Die abschließende Planbilanz zeigt die Einhaltung der Eigenkapitalquote (max. 30 % nach Landesrechnungshof). Ziel ist die sichere Umsetzung des Bauvorhabens mit einhergehender wirtschaftlicher Stabilität der Gesellschaft.

Für das kommende Geschäftsjahr 2025 rechnet die NOVEG lt. Wirtschaftsplan 2025 mit einer Steigerung der Umsatzerlöse um TEUR 130 auf TEUR 4.342 sowie einem positiven Jahresergebnis von TEUR 186.

5.2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Aufgrund der stabilen Unternehmenssituation und der noch vorhandenen Möglichkeiten, auf eigenen Liegenschaften zu verdichten, besteht die Chance, dass weiter Wohnraum geschaffen werden kann.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungsunternehmen wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastet. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045) sowie der anhaltende Neubaubedarf und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten und Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

Es bleibt abzuwarten, wie die neue Bundesregierung hier Antworten findet bzw. gegensteuern kann.

Der andauernde Russland-Ukraine-Krieg sowie die Veränderung der globalen Gemengelage unter dem Hintergrund der amerikanischen Außenpolitik stellt eine große Herausforderung dar. Für das zuvor beschriebene Projekt in der Waldstraße kommt der Finanzierbarkeit unter Berücksichtigung der beschriebenen Gemengelage eine große Beachtung zu. Durch die Schaffung weiteren Vermögens und die Sicherung des vorhandenen Vermögens wird die NOVEG auch in der Zukunft zur Aufrechterhaltung und Verbesserung der Wohnungssituation der Stadt Kühlungsborn beitragen.

6. Schlussbemerkungen

Es ist festzustellen, dass die aus dem laufenden Geschäftsverkehr gewonnenen finanziellen Mittel der Gesellschaft in den letzten Jahren vollständig ausreichen, um sämtliche Zahlungsverpflichtungen gegenüber den Banken termingerecht zu erfüllen. Insgesamt entwickelt sich die wirtschaftliche Lage der NOVEG weiter positiv. Die Gesellschaft arbeitet weiter daran, durch die Instandsetzungen und Investitionen in den Wohnungsbestand und den damit zu erwartenden höheren Mieterträgen die Liquidität zu stabilisieren.

Kühlungsborn, 12. Mai 2025



Ronald Grohmann
Geschäftsführer

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

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

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 Geschäftsführung und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die Geschäftsführung ist 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, 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 ist die Geschäftsführung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist die Geschäftsführung 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 ist die Geschäftsführung verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet hat, 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 eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von der Geschäftsführung angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von der Geschäftsführung dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von der Geschäftsführung 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 der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von der Geschäftsführung dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von der Geschäftsführung 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 zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Aussage zu den wirtschaftlichen Verhältnissen

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

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben. Zusätzlich verweisen wir auf das temporär negative Working Capital der Gesellschaft zum Bilanzstichtag.

Verantwortung der Geschäftsführung

Die Geschäftsführung ist verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet hat.

Verantwortung des Abschlussprüfers

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

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

Rostock, 20. Mai 2025



BRB Revision und Beratung PartG mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

signiert von:

Frank Lilje

am: 21.05.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt



F. Lilje

Wirtschaftsprüfer

signiert von:

Gunnar Matlok

am: 21.05.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt



G. Matlok

Wirtschaftsprüfer

RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND STEUERLICHE VERHÄLTNISSE

I Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage der Gesellschaft bildet der Gesellschaftsvertrag in der Fassung vom 16. Januar 2025. Die rechtlichen Grundlagen der Gesellschaft ergeben sich aus der nachfolgenden tabellarischen Übersicht.

Firma	Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH
Rechtsform	GmbH
Sitz	Kühlungsborn
Handelsregister	Die Gesellschaft ist im Handelsregister vom Amtsgericht Rostock unter der Nummer HRB 1339 eingetragen.
Gegenstand des Unternehmens	<p>Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung.</p> <p>Des weiteren nimmt die Gesellschaft u.a. folgende Aufgaben wahr:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten aller Rechts- und Nutzungsformen • Übernahme aller Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur • Erwerb, Belastung und Veräußerung von Grundstücken • Bereitstellung von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Laden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Organe der Gesellschaft	<p>Gesellschafterversammlung</p> <p>Geschäftsführung</p> <p>Aufsichtsrat</p>

Stammkapital und Gesellschafter	<p>Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 3.500.000,00 EUR.</p> <p>Das Stammkapital ist in voller Höhe eingezahlt.</p> <p>Die Anteile werden zum Stichtag per 31. Dezember 2024 zu 100,0 % von der Stadt Kühlungsborn gehalten.</p>
Geschäftsführung	<p>Herr Ronald Grohmann, Kühlungsborn</p> <p>Der Geschäftsführer ist alleinvertretungsberechtigt. Eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB liegt nicht vor.</p>
Prokura	<p>Einzelprokura: Frau Andrea Hofmann, Bastorf (bis 9. Juli 2024)</p>

II Steuerliche Verhältnisse

Finanzamt	Rostock
Steuernummer	079/125/00092
Veranlagung	<p>Die Gesellschaft ist nach Maßgabe der Einzelgesetze unbeschränkt steuerpflichtig. Sie unterliegt deshalb der Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.</p> <p>Steuererklärungen wurden bislang für die Veranlagungszeiträume bis einschließlich 2023 abgegeben.</p>
Außenprüfung	<p>Die letzte Außenprüfung wurde von der Deutschen Rentenversicherung durchgeführt und betraf den Veranlagungszeitraum 2017 bis 2020. Es haben sich keine wesentlichen Anpassungen ergeben.</p>

WEITERGEHENDE AUFGLIEDERUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN DER POSTEN DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2024

Allgemeines

Soweit Aufgliederungen und Erläuterungen im Anhang erfolgt sind, wird auf eine Wiederholung verzichtet. Zu den einzelnen Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung geben wir deswegen nur noch die nachstehenden Aufgliederungen und Erläuterungen.

BILANZ

A K T I V A

Anlagevermögen

Hinsichtlich der Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf Anlage 1 zum Anhang der Gesellschaft.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

	<u>EUR</u>	<u>7,00</u>
Vorjahr	EUR	55,00

Bilanziert sind verschiedene EDV-Softwarepakete, die planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

	<u>EUR</u>	<u>21.803.080,55</u>
Vorjahr	EUR	18.563.483,56

Unter dieser Position sind Gebäude und bebaute Grundstücke der Gesellschaft ausgewiesen, die Wohnzwecken dienen.

Zusammensetzung:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Gebäude	17.819.219,00	14.560.084,01
Grundstücke,grndst.Rechte und Bauten	3.827.242,55	3.827.242,55
Außenanlagen	<u>156.619,00</u>	<u>176.157,00</u>
	<u>21.803.080,55</u>	<u>18.563.483,56</u>

Die Zugänge und die Umbuchung im Geschäftsjahr 2024 betreffen das Projekt Rudolf-Breitscheid-Straße 8/8a.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

	<u>EUR</u>	<u>14.053,00</u>
Vorjahr	EUR	17.155,00

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

	<u>EUR</u>	<u>559.319,84</u>
Vorjahr	EUR	559.319,84

Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung

	<u>EUR</u>	<u>43.840,00</u>
Vorjahr	EUR	50.243,00

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen eine Küche und technische Geräte.

Geleistete Anzahlungen

	<u>EUR</u>	<u>213.014,54</u>
Vorjahr	EUR	2.654.083,33

Die Zugänge betreffen den Neu- und Umbau in der Rudolf-Breitscheid-Straße 8 und 8a sowie die Revitalisierung und Erweiterung von fünf Bestandsgebäuden in der Waldstraße 14-28. Die Umbuchung im Geschäftsjahr 2024 betrifft in voller Höhe die Fertigstellung des Projektes in der Rudolf-Breitscheid-Straße 8/8a.

Umlaufvermögen**Unfertige Leistungen**

	EUR	1.363.613,94
Vorjahr	EUR	1.108.691,29

Unter den unfertigen Leistungen sind zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024 ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**Forderungen aus Vermietung**

	EUR	12.344,75
Vorjahr	EUR	8.437,42

Ausgewiesen werden Forderungen gegen die Mieter der Gesellschaft.

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

	EUR	8.063,68
Vorjahr	EUR	10.256,07

Ausgewiesen werden Forderungen aus Verwaltervergütungen und Hauswartkosten für den durch die Gesellschaft verwalteten fremden Wohnungs- und Gewerberaumbestand.

Sonstige Vermögensgegenstände

	EUR	236.338,45
Vorjahr	EUR	167.562,73

Ausgewiesen werden im Wesentlichen die Instandhaltungsrücklage der WEG (183 TEUR) und Forderungen aus Steuern (35 TEUR).

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

	EUR	298.148,48
Vorjahr	EUR	1.446.538,28

Zusammensetzung:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
DKB Deutsche Kreditbank AG	282.621,59	1.439.309,26
OstseeSparkasse Rostock, Rostock	7.239,37	3.745,62
Kasse	8.287,52	3.483,40
	<u>298.148,48</u>	<u>1.446.538,28</u>

P A S S I V A

Eigenkapital**Gezeichnetes Kapital**

	<u>EUR</u>	<u>3.500.000,00</u>
Vorjahr	EUR	3.500.000,00

Ausgewiesen wird das gemäß § 3 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages festgesetzte Stammkapital. Es ist in voller Höhe eingezahlt.

Kapitalrücklage

	<u>EUR</u>	<u>733.415,34</u>
Vorjahr	EUR	733.415,34

Gewinnrücklagen

	<u>EUR</u>	<u>604.070,99</u>
Vorjahr	EUR	549.086,43

Gesellschaftsvertragliche Rücklage

	<u>EUR</u>	<u>604.070,99</u>
Vorjahr	EUR	549.086,43

Gemäß § 21 des Gesellschaftsvertrages ist jährlich eine Rücklage zu bilden. In diese sind mindestens 10 % des jährlichen Jahresüberschusses einzustellen, bis die Hälfte des Stammkapitals erreicht ist. Die rechnerische Zielgröße für die Rücklage sind 1.750 TEUR.

Bilanzgewinn

	<u>EUR</u>	<u>5.315.654,66</u>
Vorjahr	EUR	4.820.793,67

Gewinnvortrag
Jahresüberschuss
Einstellungen in Gewinnrücklagen

<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
4.820.793,67	4.613.496,14
549.845,55	230.330,59
<u>-54.984,56</u>	<u>-23.033,06</u>
<u>5.315.654,66</u>	<u>4.820.793,67</u>

Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen

	<u>EUR</u>	<u>913.025,82</u>
Vorjahr	EUR	964.363,43

	<u>EUR</u>
Stand am 1. Januar 2023	964.363,43
Zugänge	0,00
Auflösung	51.337,61
Stand am 31. Dezember 2023	913.025,82

Der Sonderposten enthält im Wesentlichen Tilgungszuschüsse der KfW. Die ertragswirksame Auflösung erfolgt entsprechend der Restlaufzeit der bezuschussten Darlehen.

Rückstellungen
Steuerrückstellungen

	<u>EUR</u>	<u>0,00</u>
Vorjahr	EUR	198.495,52

Sonstige Rückstellungen

	<u>EUR</u>	<u>306.238,00</u>
Vorjahr	EUR	407.065,40

Zusammensetzung und Entwicklung:

	<u>31.12.2023</u>	<u>Verbrauch</u>	<u>Auflösung</u>	<u>Zuführung</u>	<u>31.12.2024</u>
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Rückstellungen					
Instandhaltung bis					
3 Monate	195.830,40	195.830,40	0,00	145.012,00	145.012,00
Altersteilzeit	117.635,00	50.009,00	0,00	0,00	67.626,00
Betriebskosten-					
abrechnung					
Wohnungen	40.000,00	40.000,00	0,00	40.000,00	40.000,00
Betriebskosten-					
abrechnung					
Parkhaus	21.600,00	21.600,00	0,00	21.600,00	21.600,00
Archivierung	18.000,00	0,00	0,00	0,00	18.000,00
Rückstellungen für					
Abschluss und					
Prüfung	14.000,00	14.000,00	0,00	14.000,00	14.000,00
	<u>407.065,40</u>	<u>321.439,40</u>	<u>0,00</u>	<u>220.612,00</u>	<u>306.238,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

	<u>EUR</u>	<u>11.992.001,53</u>
Vorjahr	EUR	11.976.269,32

Im Berichtsjahr erfolgten Darlehensneuaufnahmen in Höhe von 909 TEUR und Tilgungen in Höhe von 893 TEUR, wovon 65 TEUR erst im Januar 2025 von der Bank in Wert gestellt wurden.

Erhaltene Anzahlungen

	<u>EUR</u>	<u>1.094.284,07</u>
Vorjahr	EUR	1.037.573,59

Es handelt sich hierbei um Vorauszahlungen der Mieter für Betriebskosten des Jahres 2024, für die bis zum Bilanzstichtag keine Endabrechnung erfolgte.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

	<u>EUR</u>	<u>79.313,82</u>
Vorjahr	EUR	240.647,66

Die Verbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen laufende Rechnungen, u.a. für Betriebskosten. Sie sind durch Saldenlisten belegt und waren zum Prüfungszeitpunkt nahezu vollständig beglichen.

Verbindlichkeiten aus Vermietung

	<u>EUR</u>	<u>5.501,55</u>
Vorjahr	EUR	6.178,77

Ausgewiesen werden im Wesentlichen an die Mieter auszunehmende Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen.

Sonstige Verbindlichkeiten

	<u>EUR</u>	<u>31.527,59</u>
Vorjahr	EUR	16.791,21

Passive latente Steuern

	<u>EUR</u>	<u>10.376,67</u>
Vorjahr	EUR	140.416,18

Ausgewiesen wird der Saldo aus aktiven (194.187,78 EUR) und passiven (204.564,46 EUR) latenten Steuern. Die Ermittlungen erfolgen durch den von der Gesellschaft beauftragten Steuerberater. Zu den der Ermittlung zugrundeliegenden Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanzansätzen verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage 3, Blatt 3).

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**Umsatzerlöse**

	2024 EUR	2023 EUR
aus der Hausbewirtschaftung		
• Mieten		
Sollmieten Wohnungen/Gewerbe	2.516.278,60	2.398.258,22
Sollmieten Garagen/Stellplätze	128.156,84	125.196,96
Erlösschmälerungen	-30.110,69	-34.938,30
	<u>2.614.324,75</u>	<u>2.488.516,88</u>
• Übrige		
Abgerechnete Betriebskosten	952.052,97	704.434,72
Ticketerlöse Parkhaus	731.386,03	673.487,00
Funkstation	12.950,04	12.950,04
Pachten	4.544,62	4.576,57
	<u>1.700.933,66</u>	<u>1.395.448,33</u>
aus Betreuungstätigkeit		
• Erlöse 19% USt	31.444,12	33.457,42
• Fremdverwaltung 19%	135.964,00	137.511,32
	<u>167.408,12</u>	<u>170.968,74</u>
	<u>4.482.666,53</u>	<u>4.054.933,95</u>

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	EUR	191.487,63
	Vorjahr EUR	227.429,37

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zur Position Unfertige Leistungen.

Sonstige betriebliche Erträge	EUR	73.826,31
	Vorjahr EUR	130.723,68

Zusammensetzung:

	2024 EUR	2023 EUR
Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	51.337,61	35.210,38
Erstattungen AAG	12.999,50	23.418,25
Sachbezüge	7.470,25	7.560,96
Versicherungsentschädigungen, Schadenersatz	0,00	7.025,92
Erträge Auflösung von Rückstellungen	0,00	2.175,13
Sonstige Erträge unregelmäßig	2.018,95	55.333,04
	<u>73.826,31</u>	<u>130.723,68</u>

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

	<u>EUR</u>	<u>2.374.589,12</u>
Vorjahr	EUR	2.300.406,27

Zusammensetzung:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Betriebs- und Heizkosten	1.119.945,60	938.303,37
Reparaturen/Instandhaltungen	715.490,78	838.591,74
Pacht Parkhäuser	368.432,09	365.239,92
Bewirtschaftung Parkhäuser	95.032,96	89.483,65
Nicht umlagefähige Betriebskosten	27.996,64	17.503,07
Verwaltungsgebühren	20.738,41	20.724,71
Pacht Parkplatz	12.484,00	12.429,08
Übrige	14.468,64	18.130,73
	<u>2.374.589,12</u>	<u>2.300.406,27</u>

Personalaufwand**Löhne und Gehälter**

	<u>EUR</u>	<u>626.270,99</u>
Vorjahr	EUR	569.619,30

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

	<u>EUR</u>	<u>171.335,23</u>
Vorjahr	EUR	136.839,33

Zusammensetzung:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
Gesetzliche Sozialaufwendungen	136.786,74	116.205,30
Freiwillige soziale Aufwendung. LSt-frei	28.216,70	14.014,32
Beiträge zur Berufsgenossenschaft	4.376,79	4.333,71
Aufwendungen für Altersversorgung	1.955,00	2.286,00
	<u>171.335,23</u>	<u>136.839,33</u>

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände
des Anlagevermögens und Sachanlagen**

	<u>EUR</u>	<u>677.914,94</u>
Vorjahr	EUR	646.105,39

Die Zusammensetzung der Abschreibungen ist dem Anlagenspiegel (Anlage 1 zum Anhang) zu entnehmen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

	<u>EUR</u>	<u>230.134,16</u>
Vorjahr	EUR	293.443,64

Zusammensetzung:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>EUR</u>	<u>EUR</u>
EDV Lizenzen	36.065,70	16.834,14
Beiträge und Gebühren	32.344,26	24.351,80
Fahrzeugkosten	23.359,51	22.082,28
Prüfungs- und Beratungskosten	22.627,15	18.551,45
Nebenkosten des Geldverkehrs	18.434,23	21.038,68
Raumkosten	17.348,36	36.246,59
Gerichts- und Rechtsanwaltskosten	14.977,30	50.372,30
Nicht abzugsfähige Vorsteuer	10.300,09	12.377,58
Fortbildungskosten	8.528,49	4.776,11
Versicherungen	6.460,55	6.261,60
Telefon/Porto	6.296,96	7.126,07
EDV-Kosten	5.680,95	15.856,71
Reise- und Werbekosten	4.165,73	4.615,73
Bürobedarf	1.704,25	3.998,79
Vergütung Aufsichtsrat	1.440,00	1.600,00
Reparaturen und Instandhaltungen	469,00	478,60
Forderungsverluste	331,08	0,00
Spenden	0,00	2.000,00
Übrige	19.600,55	44.875,21
	<u>230.134,16</u>	<u>293.443,64</u>

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

	<u>EUR</u>	<u>12.905,98</u>
Vorjahr	EUR	10.508,99

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

	<u>EUR</u>	<u>206.887,85</u>
Vorjahr	EUR	152.037,26

Die Zinsen betreffen im Wesentlichen Zinsaufwendungen für die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

	<u>EUR</u>	<u>-76.838,75</u>
Vorjahr	EUR	102.309,86

Die Steuern betreffen die Auflösung der latenten Steuern (130 TEUR), die Gewerbesteuer (50 TEUR) sowie die Kapitalertragssteuer und den Solidaritätszuschlag (3 TEUR).

Sonstige Steuern

	<u>EUR</u>	<u>747,36</u>
Vorjahr	EUR	-7.495,65

Jahresüberschuss

	<u>EUR</u>	<u>549.845,55</u>
Vorjahr	EUR	230.330,59

PRÜFUNG DER ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE NACH § 53 HGrG (IDW PS 720)

A Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

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?**

Gemäß § 4 des Gesellschaftsvertrages verfügt die Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, Kühlungsborn, über drei Organe. Dies sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung. Die Verteilung der Aufgaben ist in dem in der Fassung vom 16. Januar 2025 gültigen Gesellschaftsvertrag geregelt. Weiterhin besteht für den Aufsichtsrat eine Geschäftsordnung vom 19. Mai 2009.

Die Gesellschaft hat nur einen Geschäftsführer, ein Geschäftsverteilungsplan ist somit entbehrlich.

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese Regelungen nicht den Bedürfnissen der Gesellschaft entsprechen.

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

In 2024 fanden drei Aufsichtsratssitzungen sowie eine Gesellschafterversammlungen statt; entsprechende Niederschriften wurden erstellt.

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

Nach den uns gegebenen Auskünften ist der Geschäftsführer in keinen weiteren Gremien tätig.

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

Die im Geschäftsjahr 2024 angefallenen Gesamtbezüge des Geschäftsführers sind im Anhang (Anlage 3) aufgeführt.

Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder ist ebenfalls im Anhang (Anlage 3) angegeben.

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?**

Ein Organisationsplan liegt nicht vor. Aus den Stellenbeschreibungen sind Arbeitsbereiche, Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse ersichtlich. Es erfolgt eine regelmäßige Überprüfung.

Aufgrund der Größe der Gesellschaft halten wir dies für angemessen.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Korruptionsprävention wird durch die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips, durch Überwachungs- und Kontrollfunktionen der Geschäftsleitung und durch Funktionstrennung gewährleistet.

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?

Verantwortlichkeiten und etwaige Zustimmungserfordernisse für wesentliche Entscheidungen sind im Gesellschaftsvertrag sowie in der Geschäftsordnung geregelt. Grundlage für die wesentlichen Entscheidungsprozesse (insbesondere in Bezug auf Investitionen und Kreditaufnahmen) bildet der jährlich aufzustellende und durch die Gesellschafterversammlung beschlossene Wirtschaftsplan des jeweiligen Geschäftsjahres. Desweiteren ist bei Überschreitung der im Anstellungsvertrag des Geschäftsführers festgelegten Grenzen bei Entscheidungen zur Auftragsvergabe, zu Personalangelegenheiten sowie zu Investitions- und Finanzierungsentscheidungen die Zustimmung des Aufsichtsrates einzuholen.

Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach diesen Regelungen verfahren wird.

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

Eine Dokumentation abgeschlossener Verträge wird sichergestellt.

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?**

Die Gesellschaft erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan und legt diesen dem Aufsichtsrat zur Prüfung und zur Bestätigung vor.

Das Planungswesen entspricht den Bedürfnissen der Gesellschaft.

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Abweichungen werden laufend untersucht und die Ursachen ermittelt.

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

Das Rechnungswesen entspricht der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens.

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

Das Finanzmanagement wird im Rahmen der Abwicklung der Finanzbuchhaltung durchgeführt. Die Kreditüberwachung ist gewährleistet.

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

Ein zentrales Cash-Management besteht nicht.

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

Die vollständige und zeitnahe Abrechnung von Entgelten, im vorliegenden Fall Mieten und Betriebs- und Heizkostenumlagen, ist durch ein entsprechend eingerichtetes EDV-System sichergestellt. Der monatliche Mieteneinzug erfolgt weitestgehend durch Lastschriftinzug. Mietrückstände werden sofort angemahnt.

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

Es besteht keine eigene Controlling-Abteilung. Entsprechende Aufgaben werden durch die Geschäftsführung wahrgenommen.

Aufgrund der Größe der Gesellschaft halten wir dies für angemessen.

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

Tochter- oder Beteiligungsunternehmen bestehen nicht.

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 in den Geschäftsbereichen Vermietung, Verwaltung und Parkraumbewirtschaftung Frühwarnsignale definiert und entsprechende Maßnahmen ergriffen.

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

Diese Maßnahmen erscheinen ausreichend und zweckdienlich. Es haben sich im Rahmen unserer Prüfung keine Anhaltspunkte ergeben, dass diese Maßnahmen nicht durchgeführt wurden.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die Maßnahmen sind ausreichend dokumentiert.

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

Ja, insbesondere die Planungsunterlagen und andere Instrumentarien des Rechnungswesens werden systematisch abgestimmt und angepasst.

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

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

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

Geschäfte mit derivativen Finanzinstrumenten wurden im Geschäftsjahr 2024 und in den Vorjahren nach uns erteilten Auskünften nicht getätigt und sind angabegemäß auch zukünftig nicht vorgesehen.

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

Entfällt.

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

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

6. Interne Revision

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

Eine eigene Revisionsabteilung ist u. E. im Hinblick auf die Größe des Unternehmens nicht erforderlich. Die Kontrollaufgaben werden durch die entsprechenden Verantwortlichkeiten wahrgenommen.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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

Entfällt.

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?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Kredite an Mitglieder des Überwachungsorgans und die Geschäftsführung wurden im Geschäftsjahr 2024 nach den Unterlagen der Gesellschaft nicht ausgereicht.

- c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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?**

Grundlage für Investitionen bildet der laut Gesellschaftsvertrag von der Geschäftsführung aufzustellende und vom Aufsichtsrat zu genehmigende Wirtschaftsplan. Bereits im Rahmen der Planung werden Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

- 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)?**

Derartige Anhaltspunkte haben sich während unserer Abschlussprüfung nicht ergeben.

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

Die Wirtschaftsplanansätze werden regelmäßig von der Geschäftsführung überwacht und etwaige Planabweichungen mit ausreichender Intensität untersucht.

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

Für die im Geschäftsjahr 2024 abgeschlossenen Investitionen haben sich nach den uns vorgelegten Unterlagen keine wesentlichen Überschreitungen ergeben.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

9. Vergaberegelungen

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Für nicht den Vergaberegelungen unterliegende Geschäfte wurden im Geschäftsjahr 2024 auskunftsgemäß Konkurrenzangebote eingeholt und ausgewertet.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

Die Berichterstattung gegenüber dem Überwachungsorgan erfolgt im Rahmen der Aufsichtsratssitzungen. Dabei wird der Aufsichtsrat unseres Erachtens zeitnah und ausreichend informiert.

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

Die Berichterstattung vermittelt einen ausreichenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens.

- 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?**

Der Aufsichtsrat wird nach unseren Feststellungen über die wesentlichen Vorgänge und deren Verlauf unterrichtet. Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle oder erkennbare Fehldispositionen oder Unterlassungen haben wir nicht festgestellt.

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

Besondere Berichterstattungen über die übliche Berichterstattung wurden nicht abgefordert.

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

Entsprechende Anhaltspunkte liegen nicht vor.

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

Für die Geschäftsführung und den Aufsichtsrat besteht eine D&O-Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung. Eine Selbstbeteiligung im Schadensfall besteht nicht. Inhalt und Konditionen wurden mit dem Aufsichtsrat erörtert.

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

Es wurden keine Interessenkonflikte, d. h. Konflikte aus der Konkurrenz zwischen der Wahrnehmung der Interessen der Gesellschaft einerseits und der eigenen wirtschaftlichen Interessen andererseits der Mitglieder der Geschäftsführung oder des Überwachungsorgans gemeldet.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang besteht nicht.

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

Derartige Bestände bestehen nicht.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

12. Finanzierung

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

Die Kapitalstruktur der Gesellschaft setzt sich zum 31. Dezember 2024 aus 45,1% wirtschaftlichem Eigenkapital (einschließlich Sonderposten) und 54,9 % Fremdkapital (davon mittel- und langfristig: 45,1 %) zusammen.

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

Die Gesellschaft ist kein Konzernunternehmen.

- 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?**

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft keine Fördermittel der öffentlichen Hand erhalten.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Mit einer Eigenkapitalquote (Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten gekürzten Bilanzsumme) zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 42,9 % (in 2023: 40,6 %) erfüllt die Gesellschaft die vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern festgelegte Eigenkapitalausstattung von mindestens 30 %. Finanzierungsprobleme konnten wir im Rahmen unserer Prüfung nicht feststellen.

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

Bezüglich des Ergebnisverwendungsvorschlages verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage 3). Dieser im Anhang aufgeführte Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Unterschiedliche Segmente bestehen nicht. Die Gesellschaft erzielt ausschließlich Einnahmen aus der Verwaltung eigenen und fremden Grundbesitzes, der Bewirtschaftung der beiden Parkhäuser sowie aus der Veräußerung eigenen Grundbesitzes.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

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

Unangemessene Leistungsbeziehungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafterin haben wir nicht festgestellt.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Bei der Gesellschaft fällt keine Konzessionsabgabe an.

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?

Es gab keine wesentlichen verlustbringenden Geschäfte.

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

Vergleiche Frage 15 a).

16. Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

In 2024 wurde ein Jahresüberschuss erzielt.

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

Besondere Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage erscheinen derzeit nicht erforderlich. Im Vorschauzeitraum bis 2027 sind Jahresüberschüsse geplant.

SOLL-IST-VERGLEICH ZUM WIRTSCHAFTSPLAN 2024

I Allgemeines

Maßgebend für den Soll-Ist-Vergleich ist der am 19. September 2023 durch den Aufsichtsrat beschlossene Wirtschaftsplan für 2024. Eine Gegenüberstellung erfolgt für die im Wirtschaftsplan enthaltenen Erfolgs- und Finanzpläne.

II Erfolgsplan 2024

	<u>Soll</u> TEUR	<u>Ist</u> TEUR	<u>Abweichung</u> TEUR
1. Umsatzerlöse	+ 4.224	+ 4.483	+ 259
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an unfertigen Erzeugnissen	- 35	+ 192	+ 227
3. sonstige betriebliche Erträge	+ 12	+ 23	+ 11
	<u>+ 4.201</u>	<u>+ 4.698</u>	<u>+ 497</u>
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und bezogene Waren	- 5	0	+ 5
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 2.178	- 2.375	- 197
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 600	- 626	- 26
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	- 150	- 172	- 22
- davon für Altersversorgung	- 1	- 2	- 1
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	- 665	- 678	- 13
7. Erträge aus Auflösung Sonderposten	0	+ 51	+ 51
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	- 289	- 230	+ 59
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	+ 2	+ 13	+ 11
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 213	- 207	+ 6
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 52	+ 77	+ 129
12. Ergebnis nach Steuern	<u>+ 51</u>	<u>+ 551</u>	<u>+ 500</u>
13. Sonstige Steuern	0	- 1	- 1
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	<u>+ 51</u>	<u>+ 550</u>	<u>+ 499</u>

III Finanzplan 2024

	<u>Soll</u> <u>TEUR</u>	<u>Ist</u> <u>TEUR</u>	<u>Abweichung</u> <u>TEUR</u>
1. Periodenergebnis	+ 51	+ 550	+ 499
2. Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	+ 665	+ 678	+ 13
3. Zunahme(+)/Abnahme(-) Rückstellungen	- 25	- 300	- 275
4. Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) / Erträge (-)	0	- 51	- 51
5. Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva	0	- 330	- 330
6. Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbind- lichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva	0	- 91	- 91
7. Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	+ 213	+ 194	- 19
8. Ertragssteueraufwand (+) / -ertrag (-)	0	- 130	- 130
9. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	+ 904	+ 520	- 384
10. Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 1.400	- 1.491	- 91
11. Erhaltene Zinsen (+)	0	13	+ 13
12. Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 1.400	- 1.478	- 78
13. Einzahlungen (+) aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	+ 1.075	+ 909	- 166
14. Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten (-)	- 948	- 893	+ 55
15. Gezahlte Zinsen (-)	- 169	- 207	- 38
16. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	42	- 191	- 149
17. Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	- 538	- 1.149	- 611
18. Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	+ 1.319	+ 1.447	+ 128
19. Finanzmittelfonds am Ende der Periode	+ 781	+ 298	- 483

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN 2024

Kennzahlen	Geschäftsjahr	Vorjahr	Vorvorjahr
Eigenkapitalquote in % (Eigenkapital im Verhältnis zu der um die Sonderposten gekürzten Bilanzsumme)	42,9	40,6	43,4
Liquiditätsgrad 3. Grades in %	79,4	97,7	100,0
Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nach Zins und planmäßiger Tilgung in TEUR	-580	146	44
Kapitaldienstquote in %	44,2	40,8	43,4
Instandhaltungskosten in Euro pro m ² / Jahr	24,73	29,88	30,24
Leerstandsquote in %	0,00	0,69	0,69
Fluktuationsrate in %	6,05	6,62	4,42
Nettokaltmiete (gesamt) in Euro pro Jahr	2.614.324,75	2.488.516,88	2.366.056,57

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.

(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.