



Vorlagennummer: BV/25/307
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage für die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2024 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Datum: 08.10.2025
Federführend: Wohnungsverwaltung Binz GmbH
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Finanzausschuss (Vorberatung)	04.11.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	17.11.2025	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	04.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung fasst in ihrer Sitzung am 04.12.2025 folgenden Beschluss:

1. Der Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung Binz GmbH in der von der BRB Revision und Beratung PartG mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Fassung (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk vom 26.06.2025) wird festgestellt.
2. Der Lagebericht der Wohnungsverwaltung Binz GmbH für das Geschäftsjahr 2024 wurde durch den Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen.
3. Über die Gewinnverwendung bezüglich des Jahresüberschusses in Höhe von **EUR 545.361,45** hinsichtlich des Gewinnvortrages bzw. einer möglichen Ausschüttung an die Gemeinde Ostseebad Binz wird durch den Aufsichtsrat noch eine Beschlussempfehlung eingebracht.
4. Dem Aufsichtsrat wird für das Wirtschaftsjahr 2024 Entlastung erteilt.
5. Auf der Grundlage des § 3 des Kommunalprüfungsgesetzes (KPG-MV) wird der Bürgermeister beauftragt, die Binzer Bürger über die ortsübliche Bekanntmachung über den Zeitraum der Auslegung des Jahresabschlusses, des Lageberichtes und des Bestätigungsvermerkes im Amt Finanzen der Gemeindeverwaltung zu informieren.

**Begründung****Finanzielle Auswirkungen**

Einnahmen	Ja/Nein	Mittel stehen zur Verfügung	Ja/Nein
		Produkt/SK:	
Keine haushaltsmäßige Berührung	Ja/Nein	Mittel stehen nicht zur Verfügung	Ja/Nein
Bemerkungen:			

Anlage/n

Beschluss Nr. 002/2025 für die Aufsichtsratssitzung der Wohnungsverwaltung Binz GmbH über die Feststellung des Jahresabschlusses 2024, die Gewinnverwendung und die Entlastung der Geschäftsführerin

Der Aufsichtsrat der Wohnungsverwaltung Binz GmbH hat auf seiner Sitzung vom 15.09.2025 den Bericht über die Jahresabschlussprüfung 2024 für die Wohnungsverwaltung Binz GmbH, die durch die beauftragte BRB Revision und Beratung PartG mbB Wirtschaftsprüfungsgesellschaft durchgeführt wurde, entgegengenommen und beraten. Der Aufsichtsrat erteilt allein der Geschäftsführerin Frau Heike Schierhorn für das Geschäftsjahr 2024 Entlastung und empfiehlt der Gesellschafterin:

- den Jahresabschluss 2024 festzustellen;
- den Aufsichtsrat zu entlasten;
- über die Gewinnverwendung bezüglich des Jahresüberschusses in Höhe von 545.361,45 € hinsichtlich des Gewinnvortrages bzw. einer möglichen Ausschüttung an die Gesellschafterin (Gemeinde Ostseebad Binz) wird auf einer der nächsten ordentlichen Aufsichtsratssitzungen im Jahr 2025 eine Beschlussempfehlung eingebracht. Eine Ausschüttung im Rahmen des Jahresabschlusses 2024 sollte eine Summe von 250.000,00 € nicht übersteigen (davon beträgt die Kapitalertragssteuer 15 % zzgl. 5,5 % Solidaritätszuschlag von der Kapitalertragssteuer)

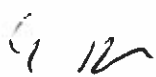
Es gelten die Vorschriften des 3. Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften und die Vorschriften des Kommunalen Prüfungsgesetzes über die Jahresabschlussprüfungen kommunaler Wirtschaftsbetriebe. Gemäß §12 des Gesellschaftsvertrags ist innerhalb der ersten 8 Monate eines jeden Geschäftsjahres zur Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft eine ordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen. Gemäß § 15 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrags ist jedoch spätestens zum Ablauf der ersten 10 Monate des Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und über die Ergebnisverwendung zu beschließen.

Auf den Jahresabschluss sind bei der Feststellung, die für seine Aufstellung geltenden Vorschriften anzuwenden. Unabhängig von der Prüfung und Freigabe durch den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern ist gemäß dem Gesellschaftsvertrag in der nächstmöglichen Gemeindevertretersitzung dies durch die Geschäftsführung vorzubereiten, so dass die Gemeindevertreter den Prüfbericht 2024 und den Lagebericht fristgemäß genehmigen können.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Ostseebad Binz, den 15.09.2025



Michael Rohde
Aufsichtsratsvorsitzender

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:

- Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss von 545 TEUR erwirtschaftet (i.Vj. 1.186 TEUR). Das Jahresergebnis resultiert fast ausschließlich aus dem operativen Geschäft, zu einem geringen Teil aus Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen.
- Der Gesellschaft kommt zugute, dass die besondere Lage auf der Insel Rügen, insbesondere im Ostseebad Binz zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum führt, weiter steigend ist und es keine Vermietungsschwierigkeiten gibt. Die Anzahl der potenziellen Mietinteressenten hat sich weiterhin erhöht.
- Die Nettokaltmieten sind gegenüber dem Vorjahr auf nahezu gleichem Niveau geblieben, sie betrugen 4.293 TEUR (VJ. 4.258 TEUR). Die geringe Steigerung der geplanten Nettokaltmieten ist auf Erhöhungen der Nettokaltmiete bei Neuvermietungen zurückzuführen. Des Weiteren wurden im Bestand in Einzelfällen Maßnahmen durchgeführt, die mietpreiserhöhend waren.
- Die Erlösschmälerung hat sich auf 57 TEUR erhöht, dies betrifft fast ausschließlich die Erlösschmälerung wegen Leerstand.
- Im Geschäftsjahr 2024 wurden umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen, wie beispielsweise Arbeiten an der Dachentwässerung, Hauseingangstüren, Klingelanlagen sowie Treppenhäusern. Der Instandhaltungsaufwand erhöhte sich um 603 TEUR auf 2.216 TEUR. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 40 EUR/m²/Jahr.
- Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 62 TEUR erhöht. Dies resultiert aus Stufenanpassungen bei Gehaltszahlungen sowie Tarifierungen im TVöD. Die Anzahl des Personals hat sich innerhalb des Jahres 2024 nicht verändert.

- Die finanzwirksamen Investitionen wurden aus Eigenmitteln finanziert, insbesondere waren das der Neubau von Drainagen, Versickerungsanlagen und Anschluss der Regenentwässerung vom Dach an die neuen Zisternen und Dränstreifen.
- Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gewährleistet. Der Finanzmittelfonds betrug zum 31. Dezember 2024 2.358 TEUR.
- Das Eigenkapital nahm um 545 TEUR zu (i.Vj. 1.186 TEUR). Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 45,65% (i.Vj. 42,36%). Unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und -zulagen steigt die Eigenkapitalquote auf 47,78% (i.Vj. 44,54%).
- Die Drohverlustrückstellung für das Objekt Jasmunder Str. 11 bleibt weiterhin erhalten. Es besteht für die Gesellschaft die Verpflichtung, das Grundstück an die Gemeinde des Ostseebades Binz zurückzuübertragen. Die Gemeinde hat als Gesellschafterin darauf hingewiesen, von dem Recht der Rückübertragung des Grundstückes Jasmunder Str. 11 im Ostseebad Binz Gebrauch zu machen, so dass eine Rückstellung gebildet werden musste. Gemäß der Absichtserklärung der Gemeinde des Ostseebades Binz vom Mai 2023 soll die Option der Rückübertragung bis zum 31.12.2025 nicht ausgeübt werden.
- Liquiditätsrisiken sind nicht zu erwarten, so dass der Kapitaldienst aus regelmäßigen Zuflüssen erbracht werden kann. Das Mietniveau, d.h. die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt durch die besondere Lage im Ostseebad Binz und des Modernisierungsgrades der Objekte deutlich über dem Landesdurchschnitt von Mecklenburg-Vorpommern.
- Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.
- Durch die bisher durchgeführten Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie durch den Standortvorteil der Gesellschaft im Ostseebad Binz wird weiterhin eine positive Vermietungssituation erwartet.
- Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von ca. 627 TEUR erwartet.

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.

Sofern die künftig erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand nicht über entsprechende Mieterhöhungen gegenfinanziert werden, können sich Belastungen für die Ertragslage und die Liquidität (operativer Cashflow) der Gesellschaft ergeben. Die Aufwendungen für Instandhaltungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 603 TEUR (2024: 2.216 TEUR, 2023: 1.613 TEUR) erhöht.

Der zu leistende Kapitaleinsatz für die nächsten Geschäftsjahre beträgt ca. 1,1 Mio. EUR.

II Falsche Darstellungen und sonstige Verstöße

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine falschen Darstellungen und sonstigen 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 aus § 15 (2) des Gesellschaftsvertrags hat die Geschäftsführung den Jahresabschluss unter Anwendung der handelsrechtlichen Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

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.

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. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr sind als langfristig behandelt.

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Vermögen					
Immaterielle					
Vermögensgegenstände	2	0,0	0	0,0	2
Sachanlagen	22.645	81,3	22.990	80,0	-345
Langfristiges Vermögen	22.647	81,3	22.990	80,0	-343
Vorräte	2.645	9,5	2.217	7,7	428
Forderungen aus Vermietung	32	0,1	38	0,1	-6
Übrige kurzfristige Aktiva	173	0,6	239	0,9	-66
Liquide Mittel	2.358	8,5	3.243	11,3	-885
Kurzfristiges Vermögen	5.208	18,7	5.737	20,0	-529
	27.855	100,0	28.727	100,0	-872
Kapital					
Gezeichnetes Kapital	512	1,8	512	1,8	0
Kapitalrücklage	1.576	5,7	1.576	5,5	0
Gewinnrücklagen	1.204	4,3	1.203	4,2	1
Gewinnvortrag	8.879	31,9	7.693	26,8	1.186
Jahresüberschuss	545	2,0	1.187	4,1	-642
Sonderposten	592	2,1	624	2,1	-32
Wirtschaftliches Eigenkapital	13.308	47,8	12.795	44,5	513
Pensionsrückstellungen	54	0,2	60	0,2	-6
Langfristige Verbindlichkeiten	9.539	34,2	10.467	36,5	-928
Passive latente Steuern	202	0,7	186	0,6	16
Langfristiges Fremdkapital	9.795	35,1	10.713	37,3	-918
Kurzfristige Rückstellungen	1.207	4,3	1.242	4,4	-35
Bankverbindlichkeiten	930	3,3	1.017	3,5	-87
Erhaltene Anzahlungen	2.287	8,2	2.528	8,8	-241
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48	0,2	22	0,1	26
Lieferantenverbindlichkeiten	259	0,9	383	1,3	-124
Übrige kurzfristige Passiva	21	0,2	27	0,1	-6
Kurzfristiges Fremdkapital	4.752	17,1	5.219	18,2	-467
	27.855	100,0	28.727	100,0	-872

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.

	2024 TEUR	2023 TEUR
1. Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit		
Periodenergebnis	545	1.187
Abschreibungen (+)/Zuschreibungen (-) auf Gegenstände des Anlagevermögens	633	690
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Rückstellungen	-41	96
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+)/Erträge (-)	-32	-32
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-356	130
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-329	308
Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-158	-162
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	164	209
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	<u>426</u>	<u>2.426</u>
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen (-) für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3	0
Einzahlungen (+) aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	160	164
Auszahlungen (-) für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-288	-310
Erhaltene Zinsen (+)	47	16
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<u>-84</u>	<u>-130</u>
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Auszahlungen (-) aus der Tilgung von (Finanz-) Krediten	-1.016	-894
Gezahlte Zinsen (-)	-211	-225
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<u>-1.227</u>	<u>-1.119</u>
4. Finanzmittelfonds am Ende der Periode		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds (Zwischensummen 1 - 3)	-885	1.177
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.243	2.066
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>2.358</u>	<u>3.243</u>

In dem Finanzmittelbestand sind die liquiden Mittel dargestellt.

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	6.439	93,0	6.338	97,2	101
Bestandsveränderung	427	6,2	32	0,5	395
Übrige Erträge	59	0,8	153	2,3	-94
Betriebliche Erträge	6.925	100,0	6.523	100,0	402
Materialaufwand	-4.875	-70,4	-3.808	-58,4	-1.067
Personalaufwand	-611	-8,8	-556	-8,5	-55
Abschreibungen	-633	-9,1	-690	-10,6	57
Sonstiger Betriebsaufwand	-222	-3,2	-235	-3,6	13
Steuern (ohne Ertragsteuern)	0	0,0	-1	0,0	1
Betrieblicher Aufwand	-6.341	-91,5	-5.290	-81,1	-1.051
Betriebsergebnis	584	8,5	1.233	18,9	-649
Finanzergebnis	-164		-210		46
Neutrales Ergebnis (1)	221		181		40
Ergebnis vor Ertragsteuern	641		1.204		-563
Ertragsteuern	-96		-17		-79
Jahresergebnis	545		1.187		-642

Zu (1) Das **neutrale Ergebnis** setzt sich wie folgt zusammen:

	2024	2023	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Auflösung Sonderposten	32	32	0
Auflösung von Rückstellungen	9	3	6
Anlagenverkäufe	158	162	-4
Übrige	52	29	23
Neutrale Erträge	251	226	25
Spenden	5	3	2
Abschreibungen auf Forderungen	9	22	-13
Übrige	16	20	-4
Neutrale Aufwendungen	30	45	-15
Neutrales Ergebnis	221	181	40

G WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKES

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsverwaltung Binz GmbH, Ostseebad Binz

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung Binz GmbH, Ostseebad Binz, – 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 Wohnungsverwaltung Binz GmbH 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. Un-

sere 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.

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, 26. Juni 2025



BRB Revision und Beratung PartG mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



M. Napierski
Wirtschaftsprüfer



G. Matlok
Wirtschaftsprüfer

Wohnungsverwaltung Binz GmbH Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019.

Arbeitsmarkt

Im Jahr 2024 lag die Arbeitslosenquote in Mecklenburg-Vorpommern im Jahresdurchschnitt bei 7,9 % und damit über dem Bundesdurchschnitt von 6,0 %.

Im Dezember 2024 betrug die Arbeitslosenquote 8,0 %, was einen Anstieg von 0,3 Prozentpunkten im Vergleich zum Vormonat entspricht.

Inflation

Im Jahr 2024 lag die Inflationsrate in Deutschland bei durchschnittlich 2,5 %, nachdem sie 2023 noch bei 5,9 % gelegen hatte. Mecklenburg-Vorpommern verzeichnete eine leicht überdurchschnittliche Teuerungsrate von 2,7 %. Die größten Preistreiber waren weiterhin Lebensmittel und Dienstleistungen, während die Energiepreise im Vergleich zu 2023 leicht zurückgingen.

Die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank führte zu einer Stabilisierung des Finanzmarktes, was sich langfristig auf Investitionen auswirken könnte. Trotz der Entspannung bei den Energiepreisen bleibt die Belastung für private Haushalte durch hohe Mieten und Lebenshaltungskosten.

Bruttoinlandsprodukt

Im Jahr 2024 setzte sich die wirtschaftliche Erholung in Mecklenburg-Vorpommern fort. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im ersten Halbjahr preisbereinigt um 3,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Damit erzielte das Land das höchste Wirtschaftswachstum aller deutschen Bundesländer.

Wohnkosten und Wohnungsmarkt

Ende 2023 wurden in Mecklenburg-Vorpommern rund 275.000 Wohnungen durch die Unternehmen bewirtschaftet. Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,67 €/m² was einen Anstieg von etwa 2,4 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Mietpreisentwicklung variiert jedoch regional.

Die Mietpreisbremse wurde in Rostock und Greifswald weiterhin beibehalten. Minister Christian Pegel betonte in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu sichern und den Neubau von Sozialwohnungen voranzutreiben.

Die Leerstandsquote in Mecklenburg-Vorpommern lag per 31.12.2023 bei 4,96 % im eigenen Bestand.

Baubranche

Im Jahr 2024 verzeichnete die Bauaktivität in Mecklenburg-Vorpommern einen signifikanten Rückgang. Im November 2024 wurden lediglich 93 Neubauten von Wohngebäuden genehmigt, was einem Rückgang von 65,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat entspricht.

Dieser Rückgang ist insbesondere dem Wohnungsbau zuzuschreiben, da viele Projekte aufgrund gestiegener Finanzierungskosten verschoben oder gestrichen wurden. Im ersten Halbjahr 2024 sanken die Umsätze im Hochbau um 12,6 % gegenüber dem Vorjahr, während der Tiefbau ein Plus von 13,3 % verzeichnete.

Die Preise für Baustoffe blieben 2024 auf hohem Niveau. Der Baupreisindex für Wohngebäude in Mecklenburg-Vorpommern lag im vierten Quartal 2024 bei 130,8 (Basis 2021=100), was einen Anstieg von 3,1 % im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht.

Für 2025 wird eine langsame Erholung der Bauwirtschaft erwartet, sofern sich die Finanzierungsbedingungen verbessern. Der Bauindustrieverband Nord berichtete, dass die Preise für Bauprojekte im Wohnbereich um 5 % gestiegen sind.

Diese Entwicklungen unterstreichen die Herausforderungen und Chancen für die Bauwirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern im kommenden Jahr.

Wohnungsbauförderung

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 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Belegungsbindung für geförderte Wohnungen beträgt weiterhin 40 Jahre.

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

Rahmenbedingungen

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

Flüchtlingspolitik

Bis Ende 2024 wurden in Mecklenburg-Vorpommern etwa 33.000 Flüchtlinge aufgenommen. Der Fokus lag auf der Integration in den Arbeitsmarkt, wobei rund 4000 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt sind.

1.2. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Gesellschaft mit Sitz im Ostseebad Binz bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 im Vermietungsgeschäft 950 Wohnungseinheiten und sechs Gewerbeeinheiten. Die vermietete Gesamtfläche beträgt somit 55.003 m².

Die Wohnungsverwaltung betreut 11 Wohneigentumsanlagen mit insgesamt 108 Wohnungen und 5 Wohnungen, die als Sondereigentum dem Bestand der Wohnungsverwaltung zuzuordnen sind. Zusätzlich wird noch eine Hausverwaltung mit 6 Wohnungen und einem Gewerbe verwaltet.

Des Weiteren wurden insgesamt 417 Stellplätze bewirtschaftet, außerdem 11 Stellplätze in Eigennutzung und zwei Garagen.

Mit den Bewirtschaftungsbeständen stellt sich die Wohnungsverwaltung Binz GmbH im Ostseebad als wohnungswirtschaftliches Unternehmen dar, welches im entscheidenden Maß die wohnungspolitischen Aufgaben in der Gemeinde erfüllt und somit zur Daseinsfürsorge der Gemeinde Binz durch die Bereitstellung und Bewirtschaftung von preiswertem Wohnraum beiträgt.

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig. Die Einwohnerzahl beträgt 6.626 (Stand September 2024), davon 5.764 mit Hauptwohnsitz und 862 mit Nebenwohnsitz.¹ Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2021 leicht steigend.

Die Fluktuationsrate lag im Geschäftsjahr bei ca. 9 Prozent. Die Fluktuationsrate gibt das Verhältnis der Kündigungen zur Gesamtzahl der Wohnungen wieder. Es gab 83 Auszüge, demgegenüber wurden 81 Einzüge verzeichnet, so dass insgesamt 81 neue Mietverträge abgeschlossen wurden. Per Stichtag 31.12.2024 standen 8 Wohnungen leer. Die Wohnungen wurden Anfang des Jahres 2025 vermietet, da in der Regel noch Instandsetzungsarbeiten notwendig waren.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Berichtszeitraum 6,52 €/m². Dabei betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum 6,36 €/m², für Gewerbe 10,14 €/m² und für die Stellplätze sind dies durchschnittlich 19,04 €/je Stellplatz.

Unser Mitarbeiterbestand ist den betriebswirtschaftlichen Notwendigkeiten angemessen. Ohne Berücksichtigung der umlagefähigen Hausmeisterkosten bewirtschaftet unser Personal durchschnittlich 177 Wohnungseinheiten je Mitarbeiter.

1.3. Geschäftsverlauf

An Vermietungsumsätzen wurden erzielt:

Nettokaltmieten	4.293 T€	i.Vj. 4.258 T€
Abgerechnete Umlagen	2.143 T€	i.Vj. 2.058 T€
Erlösschmälerungen	- 57 T€	i.Vj. - 42 T€

Die Ertragslage der Gesellschaft wird weiterhin in erster Linie durch das kontinuierliche und auf hohem Niveau befindliche Vermietungsgeschäft bestimmt.

Die Nettokaltmieten sind gegenüber dem Vorjahr auf nahezu gleichem Niveau geblieben. Die geringe Steigerung der geplanten Nettokaltmieten ist durch Erhöhungen der Nettokaltmiete bei Neuvermietungen zurückzuführen. Des Weiteren wurden im Bestand in Einzelfällen Maßnahmen durchgeführt, die mietpreiserhöhend waren, wie der Einbau von modernen Duschen und das Auswechseln von Innentüren.

Des Weiteren musste fast jede zweite Leerwohnung umfangreich saniert werden, um den gestiegenen Anforderungen bei der Neuvermietung Rechnung zu tragen. Das betrifft insbesondere die Gewerke Tischler, Elektroinstallation, Sanitär, Maler und Fußbodenleger.

¹ <https://gemeinde-binz.de/gemeinde/ostseebad-binz/zahlen-fakten/>

Die Erlösschmälerung hat sich auf 57 T€ erhöht, dies betrifft fast ausschließlich die Erlösschmälerung wegen Leerstand.

Im Jahr 2023 betrug die Erlösschmälerung 42 T€.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss von 545 T€ erwirtschaftet (i.Vj. 1.186 T€). Das Jahresergebnis resultiert fast ausschließlich aus dem operativen Geschäft, zu einem geringen Teil aus Umsatzerlösen aus Lieferungen und Leistungen. Das sind Erlöse aus der Betreibung von Photovoltaikanlagen auf unseren Dächern. Des Weiteren werden Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit erzielt, die im Jahr 2024 etwas höher sind.

Finanzwirksame Investitionen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 T€	i.Vj.	0 T€
Wohn- und Geschäftsbauten	282 T€	i.Vj.	282 T€
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6 T€	i.Vj.	27 T€

Die finanzwirksamen Investitionen wurden aus Eigenmitteln finanziert, insbesondere waren das der Neubau von Drainagen, Versickerungsanlagen, der Regenentwässerung vom Dach an die neuen Zisternen und Dränstreifen. Dies betraf ein Objekt, die Arbeiten aus dem Jahr 2023 wurden im Jahr 2024 abgeschlossen.

Als Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden ein Laptop und ein höhenverstellbarer Schreibtisch angeschafft.

Die Anzahl des Personals hat sich innerhalb des Jahres 2024 nicht verändert. Neben der Geschäftsführerin sind von den im Jahr 2024 tätigen 8 Arbeitnehmer/-innen einschließlich der zwei Hauswartstellen vier Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter direkt in der Mieter- und Eigentümerbetreuung tätig. Der Personalbestand entspricht den Mindestanforderungen zur Realisierung der Bewirtschaftungsgrundsätze und der notwendigen gegenseitigen Ersetzbarkeit.

Der Personalaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 62 T€ erhöht. Dies resultiert zu einem aus Stufenanpassungen bei Gehaltszahlungen, aber auch wegen Tarifierungen gemäß den Festlegungen im TVöD (VKA) ab März 2024 für alle Mitarbeiter.

Die übrigen Verwaltungskosten sind etwas gesunken. Diese betragen im Jahr 2024 somit 241 T€, im Jahr 2023 waren es 252 T€.

Die Drohverlustrückstellung für das Objekt Jasmunder Str. 11 bleibt weiterhin erhalten. Es besteht für die Gesellschaft die Verpflichtung, das Grundstück an die Gemeinde des Ostseebades Binz zurückzuübertragen. Die Gemeinde hat als Gesellschafterin darauf hingewiesen, von dem Recht der Rückübertragung des Grundstückes Jasmunder Str. 11 im Ostseebad Binz Gebrauch zu machen, so dass eine Rückstellung gebildet werden musste. Gemäß der Absichtserklärung der Gemeinde des Ostseebades Binz vom Mai 2023 soll die Option der Rückübertragung bis zum 31.12.2025 nicht ausgeübt werden.

Die Abschreibungen hinsichtlich der technischen Anlagen sind nahezu gleichgeblieben.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden wiederum umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen, wie die Arbeiten an der Dachentwässerung an Wohnhäusern in der Dünenstraße und Dollahner Straße.

Des Weiteren wurde an den Wohnhäusern Dollahner Straße 39-51 die Dachhaut erneuert. Dazu mussten die Photovoltaikanlagen für die Dauer der Arbeiten entfernt werden und nach der Beendigung der Arbeiten am Dach wieder installiert.

Der hydraulische Abgleich erfolgte an der Heizungsanlage in der Waldstraße 1.

Des Weiteren wurden an mehreren Objekten im Bestand, die Hauseingangstüren, Klingelanlagen und auch Briefkastenanlagen erneuert. Diese Maßnahme wird in den nächsten Jahren fortgesetzt.

Es erfolgten weiterhin Arbeiten, wie Erneuerung der Kellerniedergänge und Instandsetzung von Treppenhäusern im Bestand.

Unser Fokus war im Jahr 2024 weiterhin auf die qualitative Verbesserung unserer Wohnungen bei Neuvermietung gerichtet, um den Standard der Wohnungen kontinuierlich zu verbessern, so dass ein Großteil der Instandhaltungskosten dafür genutzt wurde. Hier gab es Kostensteigerungen in einzelnen Gewerken.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 40 €/m²/Jahr.

Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 373 T€ (i.Vj. 1.023 T€). Die Veränderung der Erträge aus dem operativen Geschäft 406 T€, (i.Vj. 101 T€) resultiert aus (Verweis auf die Tabelle Ertragslage, Blatt 6).

- Erhöhung der Sollmieten	22 T€	i. Vj.	49 T€
- Erhöhung der Bestandsveränderung	395 T€	i. Vj.	- 219 T€
- Erhöhung der abgerechneten Betriebskosten	87 T€	i. Vj.	240 T€
- Verringerung der Lieferungen und Leistungen	- 6 T€	i. Vj.	- 3 T€
- Verringerung der sonstigen Erträge	- 92 T€	i. Vj.	34 T€

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung erhöhen sich die zurechnungsfähigen Betriebskosten um 468 T€ (i.Vj. -8). Der Instandhaltungsaufwand erhöhte sich um 603 T€ (i.Vj. -34 T€).

Die den Grundstücken direkt zurechenbaren Verwaltungskosten verringern sich um -2 T€ (i. Vj. 3 T€) und die planmäßigen Abschreibungen sind mit -57 T€ niedriger als im Vorjahr (i.Vj. -101 T€).

Der Zinsaufwand sinkt gegenüber dem Vorjahr um -14 T€ (i.Vj. -26 T€). Der Zinsaufwand sinkt somit beständig (Anteil an den Sollmieten 2024 = ca. 4,9 %) und trägt somit wesentlich zur Verbesserung der Ertragslage bei. Nach Steuern ergibt sich ein Jahresüberschuss von 545 T€ (i.Vj. 1.185 T€).

Hinsichtlich der Ertragslage gilt auch weiterhin das Augenmerk der Geschäftsführung der Stabilität in der Vermietung und dem wirtschaftlichen Einsatz der finanziellen Mittel. Unserer Gesellschaft kommt zugute, dass die besondere Lage auf der Insel Rügen, insbesondere im Ostseebad Binz zu einer hohen Nachfrage nach Wohnraum führt, weiter steigend ist und es keine Vermietungsschwierigkeiten gibt. Die Anzahl der potenziellen Mietinteressenten hat sich weiterhin erhöht.

Wohnungsverwaltung Binz GmbH
Jahresabschlußanalysen zum 31.12.2024

Ertragslage	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
Betriebserträge						
Mieteinnahmen	4.236	61,2%	4.214	64,6%	22	0,5%
Betriebskosten	2.143	30,9%	2.056	31,5%	87	4,2%
Betreuungstätigkeit	37	0,5%	35	0,5%	2	5,7%
Bestandsveränderung	427	6,2%	32	0,5%	395	1234,4%
Lieferungen und Leistungen	23	0,3%	29	0,4%	-6	-20,7%
Sonstige Erträge	61	0,9%	155	2,4%	-94	-60,6%
	6.927	100,0%	6.521	94,1%	406	6,2%
Betriebskosten (den Grundstücken direkt zurechenbar)						
Betriebskosten	2.627	37,9%	2.159	31,2%	468	21,7%
Instandhaltungskosten	2.216	32,0%	1.613	23,3%	603	37,4%
Pachtaufwendungen	11	0,2%	11	0,2%	0	
Verwaltungskosten	5	0,1%	7	0,1%	-2	-28,6%
Abschreibungen (planmäßig)	618	8,9%	675	9,7%	-57	-8,4%
Zinsaufwendungen	211	3,0%	225	3,2%	-14	-6,2%
Sonstige Steuern	0	0,0%	1	0,0%	-1	0,0%
	5.688	82,1%	4.691	67,7%	997	21,3%
Verwaltungskosten (den Grundstücken direkt zurechenbar)						
Personalaufwand	610	8,8%	556	8,0%	54	9,7%
Übrige Verwaltungskosten	241	3,5%	252	3,6%	-11	-4,4%
Abschreibungen technische Anlagen	15	0,2%	15	0,2%	0	0,0%
	866	12,5%	823	12,6%	43	5,2%
Betriebsergebnis	373	5,4%	1.007	15,4%	-634	-63,0%
Zinserträge	47	0,7%	16	0,2%	31	193,8%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	420	6,1%	1.023	14,8%	-603	-58,9%
Neutrales Ergebnis	221	3,2%	181	2,6%	40	1,0%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-96	-1,4%	-17	-0,2%	-79	464,7%
Jahresergebnis	545	7,9%	1.187	17,1%	-642	-54,1%

neutrales Ergebnis	31.12.2024	31.12.2023
	T €	T €
Erträge		
Aufwandszuschüsse	0	0
Ertrag aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	158	162
Entschädigungen aus Versicherungen und von Mietern	2	2
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und -zulagen	32	32
Erträge nach dem AAG (Lohnfortzahlung)	21	14
Auflösung von Rückstellungen	9	3
Steuererstattung Vorjahre	0	13
Außerordentliche Erträge	29	0
Herabsetzung von Wertberichtigungen	0	0
	251	226
Aufwendungen		
Aufwand Abgang Gs. AV	2	2
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	9	22
Spenden	5	3
Zuführung zur Drohverlustrückstellung	0	0
Steueraufwand Vorjahre	0	0
Aufwand zur Schadensbeseitigung in Mietwohnungen	14	18
	30	45
	221	181

2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr sowie gegenüber den finanzierenden Banken nachkommen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich keine Währungsrisiken ergeben. Der Verlauf im Geschäftsjahr und die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs.

Die Fremdkapitalzinsen belaufen sich im geförderten Bereich zwischen 1,00% und 2,50% sowie im freifinanzierten Bereich zwischen 0,41% und 3,46%. Der Durchschnitt beträgt 2,01%.

Besondere Finanzinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Aufgrund der langfristigen Finanzierung und der Einzelsicherung der Darlehen ist akut eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unseres Unternehmens nicht zu befürchten. Insbesondere durch die Verhandlungen zu Forward Darlehen in den zurückliegenden Jahren wurden bereits erhebliche Zins- und Laufzeiteinsparungen erreicht. Unsere Fremdfinanzierungen sind bei vier Banken (DKB, DZ Hyp, Sparkasse Vorpommern, LFI) verteilt.

Aufgrund der erhöhten Zinsen bei kurzfristigen Anlagemöglichkeiten konnten beim Festgeld Erträge erwirtschaftet werden.

Die Kapitalflussrechnung verdeutlicht die wesentlichen finanzwirtschaftlichen Vorgänge und die Veränderung des Finanzmittelbestandes der Zahlungsströme.

Wohnungsverwaltung Binz GmbH 2024				
Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRSC 21, indirekte Methode			2024 T€	2023 T€
1.		Jahresüberschuss	545	1.187
2.	+/-	Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	633	690
3.	+/-	Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-41	96
4.	+/-	Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-32	-32
5.	-/+	Zunahme/Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-356	190
6.	+/-	Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie andere Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-328	308
7.	-/+	Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-158	-162
8.	+/-	Zinsaufwendungen/Zinserträge	164	209
9.	-	Sonstige Beteiligungserträge		
10.	+/-	Aufwendungen/Erträge aus außerordentlichen Posten		
11.	+/-	Ertragssteueraufwand/-ertrag	96	17
12.	+	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten		
13.	-	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten		
14.	+/-	Ertragssteuerzahlungen	-97	-17
15.	=	Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (Summe aus 1-14)	426	2.426
16.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des immateriellen Anlagevermögens		
17.	-	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	0
18.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	159	164
19.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-291	-310
20.	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens		
21.	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen		
22.	+	Einzahlungen aus Abgängen aus dem Konsolidierungskreis		
23.	-	Auszahlungen für Zugänge zum Konsolidierungskreis		
24.	+	Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
25.	-	Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen im Rahmen der kurzfristigen Finanzdisposition		
26.	+	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten		
27.	-	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten		
28.	+	Erhaltene Zinsen	47	16
29.	+	Erhaltene Dividenden		
30.	=	Cashflow aus der Investitionstätigkeit (Summe aus 16-29)	-85	-130
31.	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von Gesellschaftern des Mutterunternehmens		
32.	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von anderen Gesellschaftern		
33.	-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an Gesellschafter des Mutterunternehmens		
34.	-	Auszahlungen aus Eigenkapitalherabsetzungen an andere Gesellschafter		
35.	+	Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten		
36.	-	Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-1.016	-894
37.	+	Einzahlungen aus erhaltenen Zuschüssen/Zuwendungen		
38.	+	Einzahlungen aus außerordentlichen Posten		
39.	-	Auszahlungen aus außerordentlichen Posten		
40.	-	Gezahlte Zinsen	210	-225
41.	-	Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		
42.	-	Gezahlte Dividenden an andere Gesellschafter	0	0
43.	=	Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (Summe aus 31-42)	-1.226	-1.119
44.		Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Summe aus 15, 30, 43)	-885	1.177
45.	+/-	Wechselkurs- und bewertungsbedingte Änderungen des Finanzmittelfonds		
46.	+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.243	2.066
47.	=	Finanzmittelfonds am Ende der Periode (Summe aus 44-46)	2.358	3.243

Die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gewährleistet. Mit dem Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnten die Investitionen und die Zins- und Tilgungszahlungen nicht finanziert werden.

Die Gegenüberstellung von formal langfristig gebundenen Vermögen und langfristig verfügbaren Mitteln führt zu einer finanziellen Überdeckung, d.h. langfristig gebundenes Vermögen wird durch langfristig verfügbare Mittel finanziert. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Deckungsverhältnisse verschlechtert. Die Veränderung beträgt 62 T€.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Deckungsverhältnisse im langfristigen und kurzfristigen Bereich:

kurzfristige Rechnung	2024 T €	2023 T €	Veränderung T €
Kurzfristig fälliges Fremdkapital			
Rückstellungen	1.207	1.242	-35
	1.207	1.242	-35
Verbindlichkeiten			
gegenüber Kreditinstituten	931	1.017	86
aus erhaltenen Anzahlungen	2.287	2.528	241
aus Lieferungen und Leistungen	48	22	-26
aus Vermietung	259	385	126
übrige und Rechnungsabgrenzungsposten	21	26	5
			0
	3.546	3.978	432
	4.753	5.220	-467
kurzfristig gebundenes Vermögen			
Flüssige Mittel	2.358	3.243	-885
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	2.850	2.494	356
	5.208	5.737	-529
Überdeckung	455	517	-62

Das Eigenkapital hat sich um 545 T€ erhöht und die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten haben sich um 546 T€ verringert. Die Finanzmittel am Ende der Periode haben sich um 885 T€ im Vergleich zum Anfang der Periode verringert.

langfristige Rechnung	2024 T €	2023 T €	Veränderung T €
Langfristige gebundenes Vermögen			
Anlagevermögen	22.647	22.990	-343
	22.647	22.990	-343
Langfristige verfügbare Mittel			
Eigenkapital	12.716	12.170	546
Investitionszuschüsse und -zulagen	592	624	-32
Rückstellungen	54	60	-6
langfr. Darlehensverbindlichkeiten	9.538	10.467	-929
Rechnungsabgrenzungsposten /			
übrige Verbindlichkeiten/pass. latente Steuern	202	186	16
	23.102	23.507	-405
Überdeckung	455	517	-62

Die Deckungsverhältnisse in der kurzfristigen Rechnung haben sich dahingehend verschlechtert, dass sich die Überdeckung etwas verringert hat.

3. Vermögenslage

In der nachfolgenden Übersicht sind die einzelnen Posten der Bilanz nach den wirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

Wohnungsverwaltung Binz GmbH Bilanzanalyse						
	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
Aktiva						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	2	0,0%	0	0,0%	2	0,0%
Sachanlagen Anlagevermögen	22.645	81,3%	22.990	80,0%	-345	-1,5%
	22.647	81,3%	22.990	80,0%	-343	-1,5%
Kurzfristiges Vermögen						
Unfertige Leistungen	2.645	9,5%	2.217	7,7%	428	19,3%
Forderungen aus Vermietung	35	0,1%	40	0,1%	-5	-12,5%
Sonstige Vermögensgegenstände	114	0,4%	198	0,7%	-84	-42,4%
Flüssige Mittel	2.358	8,5%	3.243	11,3%	-885	-27,3%
	5.152	18,5%	5.698	19,8%	-546	-62,9%
Rechnungsabgrenzungsposten	56	0,2%	39	0,1%	17	43,6%
	27.855	100,0%	28.727	100,0%	-872	-3,0%
Passiva						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	512	1,6%	512	1,8%	0	0,0%
Rücklagen	2.780	10,0%	2.780	9,7%	0	0,0%
Bilanzgewinn	9.424	33,8%	8.878	30,9%	546	6,2%
	12.716	45,4%	12.170	42,4%	546	6,2%
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	592	2,1%	624	2,2%	-32	-5,1%
langfristiges Fremdkapital						
Darlehensverbindlichkeiten	9.538	34,2%	10.467	36,4%	-929	-8,9%
Rückstellungen	54	0,2%	60	0,2%	-6	-10,0%
Rechnungsabgrenzungsposten/ übrige Verbindlichkeiten	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
passive latente Steuern	202	0,7%	186	0,7%	16	8,6%
	10.386	37,3%	11.337	39,5%	-951	-15,4%
	23.102	82,9%	23.507	81,8%	-405	-1,7%
kurzfristiges Fremdkapital						
Rückstellungen	1207	4,3%	1.242	4,3%	-35	-2,8%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	931	3,4%	1.017	3,5%	-86	-8,5%
erhaltene Anzahlungen	2.287	8,2%	2.528	8,8%	-241	-9,5%
aus Vermietung	48	0,2%	22	0,1%	26	118,2%
aus Lieferungen und Leistungen	259	0,9%	385	1,3%	-126	-32,7%
Sonstige	21	0,1%	26	0,1%	-5	-19,2%
	4.753	17,1%	5.220	18,2%	-467	-45,4%
	27.855	100,0%	28.727	100,0%	-872	-3,0%

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens ist als Anlagespiegel dem Anhang zu dem Jahresabschluss beigelegt. Neben den im Geschäftsverlauf dargestellten Investitionen werden die Veränderungen im Anlagevermögen, durch planmäßige Abschreibungen (633 T€; i.Vj. 690 T€) bestimmt.

Die im Berichtszeitraum zu verzeichnende Zugänge zum Anlagevermögen sind im Punkt 1.2. unter finanzwirksame Investitionen dargestellt.

Das Eigenkapital nahm um 545 T€ zu (i.Vj. 1.186 T€). Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 45,65 % (i.Vj. 42,36 %). Unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und -zulagen steigt die Eigenkapitalquote auf 47,78 % (i.Vj. 44,54 %). Diese Quote

berechnet sich aus dem Eigenkapital zuzüglich der Sonderpostens für Investitionszuschüsse und -zulagen.

Die vom Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern geforderte Eigenkapitalquote von 25 % wurde überschritten. Auch die vom Landesrechnungshof empfohlene Eigenkapitalquote von 30 % wurde erreicht und hat sich weiter erhöht.

4. Risiko- und Chancenbericht

4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist überwiegend langfristig finanziert. Bei den langfristigen Darlehen handelt es sich um Annuitätendarlehen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Die Geschäftsführung konzentriert sich auf die zinsgünstige Umfinanzierung von Darlehen, sofern die Zinskonditionen und die Prolongationen dies ermöglichen. Sie ist dabei bestrebt, günstige Finanzierungskonditionen bereits vor dem eigentlichen Prolongationstermin vertraglich langfristig zu sichern. Sofern möglich, werden auch Förderdarlehen des Landes in geringem Umfang getilgt.

Liquiditätsrisiken sind jedoch nicht zu erwarten, so dass der Kapitalsdienst aus regelmäßigen Zuflüssen erbracht werden kann. Unser Mietniveau, d.h. die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt durch die besondere Lage im Ostseebad Binz und des Modernisierungsgrades der Objekte deutlich über dem Landesdurchschnitt von Mecklenburg-Vorpommern. Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. Dem demographischen Wandel ist damit Rechnung zu tragen, dass mehr altersgerechter Wohnraum angeboten wird.

Bei Bedarf werden Leerwohnungen, aber auch Wohnungen im Bestand mit Duschen ausgestattet, insbesondere für ältere Bewohner. Diese Bäder hatten vorher in der Regel eine Badewanne.

Dies betrifft Wohnungen, die sich in der 1. Etage befinden und die auch mit einem Aufzug zu erreichen sind. Dem steigenden Altersdurchschnitt der Mieter wird somit Rechnung getragen und auch der Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum für Senioren. Insbesondere das Betreute Wohnen im Haus Sonneneck wird von Binzer Bürgerinnen und Bürgern sehr gut nachgefragt.

Die im Wirtschaftsplan 2024 geplanten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden ausschließlich aus eigenen Mitteln finanziert.

Die Instandhaltungsmaßnahmen konnten jedoch weitestgehend ohne Verzögerungen durchgeführt werden, es gab keine Mietausfälle, die Risiken ergaben und die Liquidität beeinflusst haben.

Nach Auslaufen der Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom bis zum Jahresende 2023 haben sich die Kosten wieder erhöht, die insbesondere für den Abrechnungszeitraum 2024 relevant sind. Auch die gesenkte Umsatzsteuer von 19 auf 7 Prozent endete am 31.03.2024, so dass dies die Kosten noch weiter erhöht hat. Das betrifft vor allem die Objekte, die mit Fernwärme versorgt werden. Obwohl die Preise des Fernwärmeversorgers gesunken sind, werden die Kosten für die Mieter als Endverbraucher wesentlich höher sein als vor dem Ukrainekrieg im Jahre 2022.

Gleichzeitig vermindert die so erhöhte Bruttowarmmiete den Spielraum für künftige Mieterhöhungen, die im Jahr 2024 jedoch nicht vorgenommen wurden.

Immer noch hohe EZB-Leitzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können.

Weitere Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Dieser wurde erstmalig für die Abrechnung 2023 anteilig vom Vermieter getragen. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises um dem damit zukünftig selbst tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser Anteil schmälert den Handlungsspielraum der Gesellschaft für die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten.

4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft wird eine günstige Vermietungssituation mit punktuell jedoch nur leicht steigenden Mieten erwartet. Weitere Wohnungsverkäufe erfolgen nur, falls eine Wohnung, die sich in Wohnungseigentumsanlagen befindet, leer wird.

Weitere Chancen werden bei der Wirtschaftlichkeit durch Neubau gesehen. Bislang steht der Wohnungsverwaltung jedoch kein Grundstück zur Bebauung zur Verfügung. Die Rahmenbedingungen haben sich jedoch für einen Neubau weiter verschlechtert, da bezahlbare Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau derzeit nicht darstellbar sind.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten, d.h. es gibt keine konkreten quantitativen Angaben hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung.

5. Prognosebericht

Durch die bisher durchgeführten Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie durch den Standortvorteil unserer Gesellschaft im Ostseebad Binz wird weiterhin eine positive Vermietungssituation erwartet.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen im Gebäudesektor bzw. in der Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar.

Mit Datum vom 09. Februar 2024 wurde für die Wohnungsverwaltung Binz GmbH ein CO₂-Bericht 2021 erstellt, der von der GdW Revision bescheinigt wurde. Der CO₂-Bericht ist geeignet, tragfähige zahlenbasierte Aussagen über den CO₂-Ausstoß der durch die Wohnungsverwaltung bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeeinheiten zu erhalten, um Maßnahmen zu einer nachhaltigen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zu identifizieren.

Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der gegenwärtigen CO₂-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten.

Die Risiken der Gesellschaft werden insbesondere durch die Nachfrage nach Wohnraum und die im örtlichen Wohnungsmarkt erzielbare Miethöhe bestimmt. Im Rahmen der Beurtei-

lung der künftigen Entwicklung der Gesellschaft wird davon ausgegangen, dass die Wohnraumnachfrage aufgrund der bestehenden Attraktivität des Ostseebades Binz weiterhin auf dem gegebenen hohen Niveau verbleibt und es nicht zu sinkenden Mieten kommt. In der Prognose der Umsatzerlöse für die Jahre 2026 und 2027 wird somit davon ausgegangen, dass die Mieten konstant auf diesem Niveau bleiben. Jedoch wird sich die Bruttowarmmiete aufgrund der gestiegenen Energiepreise weiter erhöhen bzw. konstant bleiben.

Dabei liegt das Augenmerk nicht nur darauf, Binzer Bürgerinnen und Bürger mit Wohnraum zu versorgen, sondern potenzielle Mieter aus dem gesamten Bundesgebiet zu akquirieren, die entweder aus Arbeitsgründen ins Ostseebad Binz ziehen oder den Altersruhesitz an die Ostsee verlegen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von ca. 627 TEUR erwartet.

Ostseebad Binz, 11.06.2025



Heike Schierhorn
Geschäftsführerin
Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Wohnungsverwaltung Binz GmbH, Ostseebad Binz

Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA

	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	1.943,00	1,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	20.810.268,33	21.127.997,84
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.682.185,62	1.690.013,62
3. Technische Anlagen und Maschinen	101.136,00	116.628,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.360,00	55.703,00
5. Bauvorbereitungskosten	312,38	0,00
	<u>22.645.262,33</u>	<u>22.990.342,46</u>
	22.647.205,33	22.990.343,46
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.644.508,12	2.217.350,32
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	32.378,41	37.664,04
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.367,36	1.643,67
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>113.882,52</u>	<u>198.306,93</u>
	148.628,29	237.614,64
III. Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten	<u>2.358.299,93</u>	<u>3.243.316,45</u>
	5.151.436,34	5.698.281,41
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	<u>56.422,17</u>	<u>38.474,15</u>
	<u>27.855.063,84</u>	<u>28.727.099,02</u>

Treuhandvermögen: 419.852,65 EUR (VJ: 361.144,08 EUR)

Kautionsguthaben: 831.480,06 EUR (VJ: 817.079,85 EUR)

PASSIVA

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	512.050,00	512.050,00
II. Kapitalrücklage	1.575.745,23	1.575.745,23
III. Gewinnrücklagen		
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 DMBilG	1.203.705,79	1.203.705,79
IV. Gewinnvortrag	8.879.390,35	7.692.858,77
V. Jahresüberschuss	545.361,45	1.186.531,58
	<u>12.716.252,82</u>	<u>12.170.891,37</u>
B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE UND -ZULAGEN	591.950,87	624.082,21
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	53.546,00	59.783,00
2. Steuerrückstellungen	35.304,58	9.183,32
3. Sonstige Rückstellungen	1.172.129,34	1.233.123,93
	<u>1.260.979,92</u>	<u>1.302.090,25</u>
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.468.145,60	11.484.387,35
2. Erhaltene Anzahlungen	2.287.239,64	2.528.190,68
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.596,38	21.908,91
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	259.344,75	383.182,34
5. Sonstige Verbindlichkeiten	16.439,22	21.843,14
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 (Vorjahr: EUR 350,77)		
- davon aus Steuern: EUR 14.628,58 (Vorjahr: EUR 14.536,60)		
	<u>13.078.765,59</u>	<u>14.439.512,42</u>
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	4.680,64	4.822,77
F. PASSIVE LATENTE STEUERN	202.434,00	185.700,00
	<u>27.855.063,84</u>	<u>28.727.099,02</u>

Treuhandverbindlichkeiten: 419.852,65 EUR (VJ: 361.144,08 EUR)

Kautionsverbindlichkeiten: 831.480,06 EUR (VJ: 817.079,85 EUR)

Wohnungsverwaltung Binz GmbH, Ostseebad Binz
Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024 EUR	2023 EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.378.676,75	6.273.676,74
b) aus Betreuungstätigkeit	37.098,87	34.922,14
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>23.275,68</u>	<u>29.398,04</u>
	6.439.051,30	6.337.996,92
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	427.157,80	32.286,95
3. Sonstige betriebliche Erträge	309.523,47	378.545,77
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	-4.855.825,95	-3.790.155,76
b) Aufwendungen für andere Leistungen	<u>-19.022,37</u>	<u>-17.951,38</u>
	-4.874.848,32	-3.808.107,14
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-485.483,55	-423.956,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-125.020,96	-132.158,73
- davon für Altersversorgung: EUR 10.162,10 (Vorjahr: 10.155,45 EUR)		
	-610.504,51	-556.115,62
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-632.649,04	-690.481,73
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-251.666,48</u>	<u>-279.604,18</u>
8. Betriebsergebnis	806.064,22	1.414.520,97
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.703,74	15.581,83
- davon Erträge aus Abzinsung: EUR 2.555,64 (Vorjahr: EUR 2.497,00)		
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-210.618,42	-225.299,69
- davon Aufwendungen aus Aufzinsung: EUR 4.924,00 (Vorjahr: EUR 4.889,43)		
11. Finanzergebnis	-163.914,68	-209.717,86
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-96.471,09	-17.415,43
- davon latente Steuern: EUR 16.734,00 (Vorjahr: EUR 151.800,00)		
13. Ergebnis nach Steuern	545.678,45	1.187.387,68
14. Sonstige Steuern	<u>-317,00</u>	<u>-856,10</u>
15. Jahresüberschuss	<u>545.361,45</u>	<u>1.186.531,58</u>