



Vorlagennummer: BV/24/158
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Datum: 26.09.2024
Federführend: Wohnungsverwaltung Binz GmbH
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Finanzausschuss (Vorberatung)	08.10.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	14.10.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	07.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung fasst in ihrer Sitzung am 07.11.2024 folgenden Beschluss:

1. Der Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung Binz GmbH in der von der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft - Zweigniederlassung Rostock geprüften Fassung (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk vom 14.06.2024) wird festgestellt.
2. Der Lagebericht der Wohnungsverwaltung Binz GmbH für das Geschäftsjahr 2023 wurde durch den Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen
3. Über die Gewinnverwendung bezüglich des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 1.186.531,58 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 2023 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

Der formwirksame Abschluss des Geschäftsjahres 2023 macht es erforderlich, dass die Gemeindevertretung den Jahresabschluss 2023 feststellt, den Lagebericht prüft. Der Jahresüberschuss beträgt **EUR 1.186.531,58**. Des Weiteren ist dem Aufsichtsrat für das Wirtschaftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Es gelten die Vorschriften des 3. Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften und die Vorschriften des Kommunalen Prüfungsgesetzes über die Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe. Gemäß § 12 des Gesellschaftervertrages ist innerhalb der ersten acht Monate eines jeden Geschäftsjahres zur Beschlussfassung über die Feststellung des Jahresabschlusses der Gesellschaft eine ordentliche Gesellschafterversammlung einzuberufen.

Gemäß Gesellschaftervertrag § 15 Abs. 4 ist nach Ablauf der ersten 10 Monate des



Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und die Ergebnisverwendung zu beschließen.

Die DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft – Zweigniederlassung Rostock hat den Prüfungsbericht an den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern gegeben. Unabhängig von der Prüfung der Freigabe durch den Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern ist somit gemäß dem Gesellschaftervertrag darüber zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

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

Anlage/n

- 1 - Bericht Jahresabschlussprüfung 2023 Wohnungsverwaltung Binz GmbH (öffentlich)
- 2 - Beschluss Aufsichtsrat vom 29.08.2024 (öffentlich)
- 3 - Entscheidungsergebnis Finanzausschuss (öffentlich)
- 4 - Entscheidungsergebnis Hauptausschuss (öffentlich)

B. GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN**I. STELLUNGNAHME ZUR BEURTEILUNG DER LAGE DER GESELLSCHAFT DURCH DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG**

- 2 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 und im Lagebericht. Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Lage der Gesellschaft u. a. herangezogen: die Buchführung, Planungsrechnungen, Verträge sowie Gesellschafterversammlungsprotokolle.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufgestellt. Der Einschätzung der Geschäftsführung liegt ein mehrjähriger Wirtschaftsplan zugrunde.

Die Geschäftsführung macht im Wesentlichen folgende Angaben zur Lage der Gesellschaft:

3 Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage

Der Geschäftsverlauf des Geschäftsjahres 2023 war geprägt durch

1. einen gestiegenen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.187 (Vorjahr: T€ 948).
2. die im Kerngeschäft (Hausbewirtschaftung) gestiegene Umsatzentwicklung.
3. geplante Instandsetzungen sowie Einzelmaßnahmen im Wohnungsbestand. Zudem wurden Leerwohnungen qualitativ verbessert.
4. den Verkauf einer Wohnung in der Ringstraße 6 in Höhe von T€ 164.

Die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft stellt sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt dar:

1. Die Vermögenslage ist gekennzeichnet durch eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 42,4 %. Das Anlagevermögen wird vollständig durch Eigenkapital und mittel- und langfristiges Fremdkapital finanziert. Es besteht eine Überdeckung von T€ 518.
2. Die Entwicklung der Finanzlage der Gesellschaft ist durch einen gestiegenen Bestand an flüssigen Mitteln sowie einen für den Kapaldienst ausreichenden Cashflow gekennzeichnet.
3. Die Ertragslage der Gesellschaft wird durch das betriebliche Leistungsergebnis geprägt, welches durch das positive Betriebsergebnis gekennzeichnet ist.

Die Darstellungen der Geschäftsführung im Lagebericht zum Geschäftsverlauf und zur wirtschaftlichen Lage ergeben einen ausreichenden und richtigen Einblick in die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft.

4 Voraussichtliche Entwicklung und wesentliche Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Lagebericht der Geschäftsführung enthält folgende Kernaussagen zur voraussichtlichen Entwicklung und deren wesentliche Chancen und Risiken:

1. Chancen werden durch Neubau gesehen.
 2. Die Geschäftsführung erwartet künftig ebenfalls eine positive Vermietungssituation und plant für das Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von T€ 777.
 3. Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit verbundenen Anforderungen und Verpflichtungen im Gebäudesektor bzw. in der Wohnungswirtschaft stellen erhebliche Herausforderungen dar.
 4. Weitere Risiken werden durch die Nachfrage nach Wohnraum und die im örtlichen Wohnungsmarkt erzielbaren Miethöhen bestimmt. Im Rahmen der Beurteilungen der künftigen Entwicklung der Gesellschaft wird davon ausgegangen, dass die Wohnraumnachfrage aufgrund der bestehen Attraktivität des Ostseebades Binz weiterhin auf dem gegebenen hohen Niveau verbleibt und es nicht zu sinkenden Mieten kommen wird.
 5. Prognosen der Gesellschaft für die Umsatzerlöse in den Jahren 2025 und 2026 gehen davon aus, dass die Mieteinnahmen auf einem konstanten Niveau bleiben.
- 5 Entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken werden durch die Geschäftsführung aktuell nicht gesehen.

Die Aussagen zum Geschäftsverlauf stimmen mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen überein. Die Beurteilung der Lage, des Fortbestandes und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gesellschaft erscheinen uns aus heutiger Sicht plausibel. Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im erforderlichen Umfang zutreffend dargestellt.

III. ANALYSE DER VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE¹**1. Vermögenslage**

- 14 Zur Beurteilung der Vermögenslage, wie sie sich aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 ergibt, haben wir die Bilanzposten gruppenweise nach ihren Fristigkeiten unter Beachtung der Angaben der Fristigkeiten für Forderungen und für Verbindlichkeiten im Anhang der Gesellschaft unter bzw. über einem Jahr geordnet.

	31. Dezember 2023		2022		Veränderungen	
	T€	%	T€	%	T€	%
Aktivposten						
<u>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</u>						
Anlagevermögen	22.990	80,0	23.373	83,3	-383	-1,6
<u>Kurzfristig gebundenes Vermögen</u>						
Umlaufvermögen	5.698	19,8	4.680	16,7	1.018	21,8
Rechnungsabgrenzung	39	0,2	9	0,0	30	>100
	5.737	20,0	4.689	16,7	1.048	22,4
Bilanzvolumen	28.727	100,0	28.062	100,0	665	2,4
Passivposten						
<u>Mittel- und langfristiges Kapital</u>						
Eigenkapital (einschließlich Sonderposten)	12.795	44,5	11.641	41,5	1.154	9,9
Fremdkapital						
Rückstellungen	60	0,2	62	0,2	-2	-3,2
Verbindlichkeiten	10.467	36,4	11.421	40,7	-954	-8,4
Latente Steuern	186	0,7	338	1,2	-152	-45,0
	10.713	37,3	11.821	42,1	-1.108	-9,4
<u>Kurzfristiges Kapital</u>						
Rückstellungen	1.242	4,4	1.143	4,1	99	8,7
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzung	3.977	13,8	3.457	12,3	520	15,0
	5.219	18,2	4.600	16,4	619	13,5
Bilanzvolumen	28.727	100,0	28.062	100,0	665	2,4

- 15 Das Bilanzvolumen der Gesellschaft hat sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um T€ 665 erhöht.

Die Struktur des Vermögens wird weiterhin - wie in der Wohnungswirtschaft üblich - überwiegend durch das Immobilienvermögen bestimmt.

Die wirtschaftliche Eigenkapitalausstattung, bestehend aus Eigenkapital und Sonderposten, ist mit 44,5 % gegenüber der des Vorjahres (41,5 %) um absolut 3,0%-Punkte gestiegen.

Auf der Kapitalseite ergab sich die Abnahme der langfristigen Verbindlichkeiten insbesondere aufgrund von planmäßigen Tilgungen.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten überwiegend erhaltene Anzahlungen (T€ 2.528) sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (T€ 1.017).

Hinsichtlich der Zusammensetzung und Entwicklung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden verweisen wir auf die Ausführungen im Erläuterungsteil (vgl. Anlage IV zu diesem Bericht).

Nach der herrschenden Bilanzlehre ist das langfristig gebundene Vermögen fristenkongruent zu finanzieren. Ausgehend von der Bilanz haben wir deshalb für Analysezwecke dem langfristig gebundenen Vermögen das wirtschaftliche Eigenkapital und die bestimmungsgemäß nicht innerhalb eines Jahres fälligen Schuldposten gegenübergestellt. Danach ergibt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 im Vergleich zum Vorjahresstichtag folgende Finanzierungsstruktur:

	31. Dezember		Veränderungen	
	2023	2022		
	T€	T€	T€	%
Anlagevermögen	22.990	23.373	-383	-1,6
Wirtschaftliches Eigenkapital	12.795	11.641	1.154	9,9
Unterdeckung I	-10.195	-11.732	1.537	-13,1
Mittel- und langfristiges Fremdkapital				
Dauerschulden	10.713	11.821	-1.108	-9,4
Überdeckung II	518	89	429	>100

Die Gegenüberstellung zeigt, dass das Anlagevermögen zu 55,7 % (Vorjahr: 49,8 %) durch Eigenkapital (Anlagendeckungsgrad I) und zu 102,3 % (Vorjahr: 100,4 %) durch mittel- und langfristiges Kapital (Anlagendeckungsgrad II) finanziert ist.

¹ Wir weisen darauf hin, dass es im gesamten Bericht zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen kann.

Schwebende Rechtsstreitigkeiten, die sich auf die Vermögenslage der Gesellschaft wesentlich auswirken könnten, bestanden zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 nicht.

Insgesamt sind die Vermögenslage und die Finanzierung geordnet.

2. Finanzlage

- 16 Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent. Dabei wurde unterstellt, dass die Finanzmittel im Vorjahr voll zahlungswirksam gewesen sind.

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Jahresergebnis	1.187	948
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	690	790
Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	96	-114
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-32	-40
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	130	-559
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	308	553
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-162	-180
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	209	235
Ertragsteueraufwand/-ertrag	17	97
Ertragsteuerzahlungen	-17	27
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.426	1.757
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögen	164	54
Auszahlung für Investitionen in das Anlagevermögen	-310	-230
Erhaltene Zinsen	16	16
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-130	-160
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-894	-972
Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0	-302
Gezahlte Zinsen	-225	-251
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.119	-1.525
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	1.177	72
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	3.243	2.066

- 17 Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2023 hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 1.177 erhöht. Dies resultiert insbesondere aus dem gestiegenen Cashflow aus Geschäftstätigkeit von T€ 1.757 auf T€ 2.426.

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

	<u>2 0 2 3</u>
	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.426
Gezahlte Zinsen	<u>-225</u>
Tilgungspotenzial	2.201
Planmäßige Tilgung	<u>-894</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Zinsen und planmäßiger Tilgung	<u><u>1.307</u></u>

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach gezahlten Zinsen reichte im Berichtsjahr aus, um die planmäßigen Tilgungen zu bedienen.

- 18 Zur Beurteilung der kurzfristigen Liquidität geben wir im Folgenden auch eine Gegenüberstellung einander entsprechender kurzfristiger Vermögens- und Kapitalposten:

	<u>31. Dezember</u>		<u>Verände-</u>
	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>	<u>run-</u>
	T€	T€	T€
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	3.243	2.066	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			1.177
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	276	438	-162
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten	1.448	1.292	156
Rückstellungen	<u>1.242</u>	<u>1.143</u>	99
Überdeckung I	829	69	
Veränderung des Nettogeldvermögens			760
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	2.217	2.185	32
Erhaltene Anzahlungen	<u>2.528</u>	<u>2.165</u>	363
Überdeckung II	<u><u>518</u></u>	<u><u>89</u></u>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			429

- 19 Bei der vorstehenden Darstellung der Liquiditätslage handelt es sich um eine stichtagsbezogene Betrachtung. Die im Laufe des Geschäftsjahres 2023 aufgetretenen stärkeren oder schwächeren Liquiditätsveränderungen werden dadurch nicht aufgezeigt. Die ermittelten Werte sagen jedoch aus, welche trendmäßigen Veränderungen der Deckungsgrade zueinander im Zeitablauf eingetreten sind und welche Verschiebungen zwischen den beiden Bilanzstichtagen vorliegen.
- 20 Die Liquiditätsrechnung zeigt, dass das kurzfristige Fremdkapital zum Bilanzstichtag durch liquide Mittel und kurzfristig realisierbare Forderungen gedeckt ist. Nach Einbezug der unfertigen Leistungen sowie der darauf entfallenden erhaltenen Anzahlungen ergibt sich eine Überdeckung des „Working capital“ (Nettoumlaufvermögen) von T€ 518, die sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 429 erhöht hat.

Nachfolgend geben wir auf Grundlage des Wirtschafts- und Finanzierungsplans der Gesellschaft eine Plan-Kapitalflussrechnung wieder, in der die für das Geschäftsjahr 2024 zu erwartenden Mittelzu- und -abflüsse in den drei Teilbereichen dargestellt werden:

	2 0 2 4 T€
<u>I. Laufende Geschäftstätigkeit</u>	
Jahresüberschuss	777
Abschreibungen beim Anlagevermögen	601
Auflösung/Zuschreibung auf Sonderposten zum Anlagevermögen	-40
Zu-/Abnahme Vorräte, Forderungen und anderer Aktiva	-246
Zu-/Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderen Passiva	150
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>1.242</u>
<u>II. Investitionsbereich</u>	
Auszahlungen für Investitionen	-60
Einzahlungen aus Abgängen	0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-60</u>
<u>III. Finanzierungsbereich</u>	
Auszahlung an die Gemeinde	-200
Planmäßige Tilgungen	-959
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.159</u>
<u>IV. Finanzmittelfonds</u>	
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	23
<u>Finanzmittelbestand am 1. Januar (IST-Wert)</u>	<u>3.243</u>
<u>Finanzmittelbestand am 31. Dezember (Finanzreserve)</u>	<u><u>3.266</u></u>

Die Darstellung zeigt, dass unter Annahme der Prämissen ein ausreichender Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres 2024 besteht.

Die Gesellschaft war auch für den Zeitraum bis zum Prüfungsende (Juni 2024) in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft sind zum Bilanzstichtag und nach den vorgelegten Unterlagen auch für das Geschäftsjahr 2024 als gesichert zu bezeichnen.

Die Finanzlage ist geordnet.

3. Ertragslage

- 21 Aus den handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnungen für 2023 und 2022 ist die dargestellte funktionale Ergebnisübersicht entwickelt, für die die Erträge und Aufwendungen nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen aufgegliedert wurden.

Im Folgenden sind die funktionale Übersicht und die Entwicklung zum Vorjahr dargestellt:

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	1.023	794	229
Finanzergebnis	0	0	0
Ordentliches Ergebnis	1.023	794	229
Neutrales Ergebnis	181	251	-70
Ertragsteuern	-17	-97	80
Periodenergebnis	1.187	948	239

Die Gesellschaft schließt das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.187 (Vorjahr: T€ 948) ab.

Das ordentliche Ergebnis hat sich dabei um T€ 229 auf T€ 1.023 gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Das Periodenergebnis wird vom neutralen Ergebnis positiv beeinflusst.

Die wesentlichen ordentlichen Erträge haben sich wie folgt entwickelt:

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Mieterträge	4.214	4.165	49	1,2

Die leichte Anstieg der Mieterträge ist im Wesentlichen auf diverse Neuvermietungen zurückzuführen.

Die Entwicklung der Erträge aus abgerechneten Umlagen (Betriebs- und Heizkosten) ist für die Ertragsentwicklung nicht relevant, da sie für die Gesellschaft lediglich Durchlaufposten darstellen.

Die wesentlichen ordentlichen Aufwendungen haben sich wie folgt entwickelt:

	2 0 2 3	2 0 2 2	Veränderungen	
	T€	T€	T€	%
Instandhaltung	1.613	1.647	-34	-2,1
Personalaufwand	556	510	46	9,0
Planmäßige Abschreibungen	690	790	-100	-5,9
Sonstige betriebliche Aufwendungen	235	242	-7	-3,0
Zinsaufwand	225	251	-26	-10,4

Das neutrale Ergebnis ergibt sich wie folgt:

	2 0 2 3	2 0 2 2
	T€	T€
Auflösung Sonderposten	32	40
Auflösung Rückstellungen	3	4
Anlagenverkäufe	162	180
Übrige	29	51
Neutrale Erträge	226	275
Spenden	3	2
Wertberichtigungen/Abschreibungen auf Forderungen	22	0
Übrige	20	22
Neutrale Aufwendungen	45	24
Neutrales Ergebnis	181	251

Nach den Erfolgsplänen rechnet die Gesellschaft in den folgenden Geschäftsjahren mit positiven Jahresergebnissen.

4. Wirtschaftsplanung

- 22 Die Gesellschaft hat für das Geschäftsjahr 2023 eine Planung entsprechend § 73 KV M-V in Verbindung mit der EigVO erstellt. Die Wirtschaftspläne wurden der Gesellschafterversammlung am 18. Oktober 2022 vorgelegt und bestätigt. Der Plan-/Ist-Vergleich zum Wirtschaftsplan (Erfolgs- und Finanzplan) ist in der Anlage VI dargestellt.

4.1 Erfolgsplan

- 23 Nach dem fortgeschriebenen Erfolgsplan war für das Geschäftsjahr 2023 ein Jahresüberschuss von T€ 783 ermittelt worden. Das tatsächliche Jahresergebnis betrug T€ 1.187. Auf eine Abweichungsanalyse wurde an dieser Stelle verzichtet; wir verweisen auf die Anlage VI des Berichtes.

4.2 Finanzrechnung

- 24 Die Gesellschaft hat im Rahmen der Wirtschaftsplanung eine Finanzrechnung entsprechend den rechtlichen Vorgaben erstellt. Auf eine Abweichungsanalyse wurde an dieser Stelle verzichtet; wir verweisen auf die Anlage VI des Berichtes.

E. FESTSTELLUNGEN AUS ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGS-AUFTRAGES

I. FESTSTELLUNGEN IM RAHMEN DER PRÜFUNG NACH § 53 HAUSHALTS-GRUNDSÄTZEGESETZ (HGrG)

- 25 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den Prüfungsstandard des Instituts der Wirtschaftsprüfer (IDW) zur Prüfung von Unternehmen nach § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen deutschen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Über die in dem vorliegenden Bericht und in der Anlage VII gemachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

II. FESTSTELLUNGEN ZU SONSTIGEN ERWEITERUNGEN DES PRÜFUNGSaufTRAGES

- 26 In Ergänzung zum Prüfungsauftrag sind wir des Weiteren beauftragt worden, Käufe und Verkäufe von bebauten und unbebauten Grundstücken zu ungewöhnlichen Bedingungen, insbesondere zu Preisen, die unter bzw. über den Verkehrswerten liegen, in das Prüfungsverfahren einzubeziehen und in den Prüfungsbericht aufzunehmen.

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Gesellschaft eine Wohnung in der Ringstraße 6 zu einem Kaufpreis in Höhe von € 164.100,00 veräußert. Im Rahmen unserer Prüfung haben wir sämtliche Gutachten sowie Verkaufsverträge gesichtet und dabei keine ungewöhnlichen Bedingungen festgestellt.

F. SONSTIGE FESTSTELLUNGEN

I. SACHVERHALTE MIT EINIGEM GEWICHT

- 27 Wir verweisen auf unsere Ausführungen unter Tz 26.

II. ÜBERSCHULDUNG UND DROHENDE ZAHLUNGSUNFÄHIGKEIT

- 28 Im Rahmen unserer Jahresabschlussprüfung haben sich keine Hinweise auf eine mögliche Überschuldung oder eine drohende Zahlungsunfähigkeit ergeben.

III. BEREICHSRECHNUNGEN

- 29 Spartenbilanzen bzw. -rechnungen nach § 36 EigVO M-V werden durch die Gesellschaft nicht erstellt.

IV. BÜRGSCHAFTEN, GARANTIE N UND SONSTIGE GEWÄHRLEISTUNGEN

- 30 Zum Stichtag bestanden keine uns bekannten Bürgschaften, Garantien oder sonstige Gewährleistungen des Gesellschafters.

V. EIGENKAPITAL

- 31 Im Berichtsjahr wurden keine Entnahmen bzw. Ausschüttungen an die Gesellschafter getätigt.

Wohnungsverwaltung Binz GmbH, Ostseebad Binz

Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite		31.12.2023	31.12.2022	Passivseite	
		€	€	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1,00	1,00	I. Gezeichnetes Kapital	512.050,00
II. Sachanlagen				II. Gezeichnetes Kapital	512.050,00
1. Grundstücke mit Wohnbauten	21.127.997,84	21.494.801,17		II. Kapitalrücklage	1.575.745,23
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.690.013,62	1.704.582,62		III. Sonstige Kapitalrücklage	
4. Technische Anlagen und Maschinen	116.628,00	118.680,00		III. Gewinnrücklagen	
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.703,00	54.962,75		IV. Sonderrücklage gem. § 17 Abs. 4 DMBilG	1.203.705,79
				V. Gewinnvortrag	7.692.858,77
				V. Jahresüberschuss	1.186.531,58
					10.083.096,14
					12.170.891,37
					10.984.358,79
B. Umlaufvermögen					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.217.350,32	2.185.063,37		B. Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	
1. Unfertige Leistungen					624.082,21
					656.213,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	2.217.350,32	2.185.063,37			
1. Forderungen aus Vermietung	37.664,04	42.617,51		C. Rückstellungen	
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.643,67	12.764,83		1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	59.783,00
3. sonstige Vermögensgegenstände	198.306,93	374.427,92		2. Steuerrückstellungen	9.183,32
				3. Sonstige Rückstellungen	1.233.123,93
					1.302.090,25
				D. Verbindlichkeiten	
				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.484.387,35
					12.378.831,59
III. Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten	3.243.316,45	2.065.541,73		2. Erhaltene Anzahlungen	2.528.190,68
	5.698.281,41	4.680.415,36			2.165.148,34
				3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.908,91
					24.265,28
				4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	383.182,34
					280.394,56
				5. Sonstige Verbindlichkeiten	21.843,14
				davon aus Steuern	26.860,01
				(Vorjahr € 22.870,10)	
					€ 14.536,60
					14.439.512,42
					14.875.499,78
				E. Rechnungsabgrenzungsposten	
					4.822,77
					3.575,90
				F. Passive latente Steuern	
					185.700,00
					337.500,00
Treuhandvermögen	28.727.099,02	28.062.525,82		Treuhandverbindlichkeiten	28.727.099,02
Kautionsguthaben	361.144,08	339.291,31		Kautionsverbindlichkeiten	28.062.525,82
	817.079,85	801.876,46			361.144,08
					339.291,31
					817.079,85
					801.876,46

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023

	2023	2022
	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	6.273.676,74	5.989.378,33
b) aus Betreuungstätigkeit	34.922,14	34.590,15
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.398,04	32.280,55
	6.337.996,92	6.056.249,03
2. Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	32.286,95	251.217,17
3. Sonstige betriebliche Erträge	378.545,77	387.933,96
	6.748.829,64	6.695.400,16
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.790.155,76	3.835.348,66
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	0,00
c) Aufwendungen für andere Leistungen	17.951,38	13.830,60
	3.808.107,14	3.849.179,26
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	423.956,89	409.528,08
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung (davon für Altersversorgung € 10.155,45) Vorjahr € 9.423,60)	132.158,73	100.032,39
	556.115,62	509.560,47
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	690.481,73	790.185,31
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	279.604,18	266.299,61
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	15.581,83	16.038,61
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon Aufwendungen auf Aufzinsung € 4.889,43 Vorjahr € 0,00)	225.299,69	250.633,41
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon latente Steuern: € - 18.000,00; Vorjahr: € -15.000,00)	17.415,43	97.185,06
11. Ergebnis nach Steuern	1.187.387,68	948.395,65
12. Sonstige Steuern	856,10	689,15
13. Jahresüberschuss	1.186.531,58	947.706,50

Wohnungsverwaltung Binz GmbH Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1. Entwicklung von Branche und Gesamtwirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.¹

Arbeitsmarkt

Die Arbeitslosenquote liegt 2023 in Mecklenburg-Vorpommern bei 7,7 %. Bundesweit liegt die Quote für 2023 bei 5,7 %.

Inflation

Im Jahresverlauf 2023 sank die Inflation von 8,7 Prozent auf zwischenzeitig 3,2 Prozent. Im Jahresmittel ergibt sich eine Inflationsrate von 5,9 Prozent. Im Vorjahr lag das Jahresmittel noch bei 6,9 Prozent. Inflationstreiber bleiben die Zinspolitik der EU, die kriegerische Auseinandersetzung und ihre Folgen auf die Energie- und Rohstoffpreise. Abmildernd wirkten Entlastungsmaßnahmen und sinkende Energiepreise. Im Jahresdurchschnitt erhöhten sich die Preise für Haushaltsenergie um 14,0 Prozent.

In Mecklenburg-Vorpommern lag die Inflationsrate auch weiterhin über dem Bundesdurchschnitt.

Bruttoinlandprodukt

In Mecklenburg-Vorpommern zeichnet sich ein leichtes Minus für das Wirtschaftswachstum 2023 ab. Die Nachwirkungen der Corona-Pandemie-Jahre hinterlassen auch weiterhin spürbare Fußabdrücke in der Wirtschaft Mecklenburg-Vorpommerns. Dennoch, im Vergleich zu 1991 erwirtschaftete jeder Erwerbstätige im Land MV durchschnittlich mehr als das 4fache im Jahr 2022.

Wohnkosten

Im Durchschnitt aller Verbandsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern beträgt die Nettokaltmiete 2022 5,54 €/m². Die kalten Betriebskosten liegen bei 1,51 €/m² und die warmen Betriebskosten bei 1,31 €/m². Somit ergibt sich eine durchschnittliche Bruttowarmmiete von 8,36 €/m².

Größter Preistreiber für die Mieten bleiben die aufgerufenen Energiepreise. Bis Mitte 2023 haben sich die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie seit dem Jahr 2000 um mehr als 227 Prozent erhöht. Im gleichen Zeitraum erhöhten sich die Preise für flüssige Brennstoffe um 145 Prozent und für Gas um 285 Prozent.

¹ [Landesverband Mecklenburg-Vorpommern \(vnw-wowiconnect.de\)](https://www.vnw-wowiconnect.de) GdW Information 168

In Mecklenburg-Vorpommern kommen für die Mieter erhöhte Stromkosten, aufgrund der hohen Netzentgelte, deutlich spürbar hinzu.

Alles in Allem verwenden etliche Mieter inzwischen die Hälfte des Einkommens für die Gesamtkosten Wohnung und Wohnen. Aufgrund der Wohngeldreform des Bundes, welche am 01.01.2023 in Kraft getreten ist, hat sich die Zahl der Antragsberechtigten in M-V verdreifacht.

Baubranche

Die Baubranche in Deutschland und M-V kriselt. Es lassen sich reale Auftragsrückgänge verzeichnen und die Umsätze stagnieren. Im Vergleich zum Vorjahr wird in M-V ein Minus von 28,3 Prozent Baugenehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude verzeichnet.

Im Bundesdurchschnitt sind die Preise für Betonarbeiten im Vergleich zum Vorjahr um ca. 1,5 Prozent gesunken, während Maurerarbeiten im selben Zeitraum um ca. 3,3 Prozent teurer wurden. In den Ausbaugewerken sind die Veränderungen bundesweit zum vergangenen Jahr drastischer und schlagen durchschnittlich mit 6,5 Prozent zu Buche.

Die Aussichten der Baubranche und das Jahresresümee sind düster. In Folge der geschwächten Nachfrage erwarten Experten einen Rückgang der Baupreise um durchschnittlich 2 Prozent.

Wohnungsbauförderung

Die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Schaffung von belegungsgebundenen Mietwohnungen wurde überarbeitet und am 09. Februar 2023 veröffentlicht.

Rahmenbedingungen

Der Leitzins der Europäischen Zentralbank EZB hat sich bis September 2023 auf 4,5 Prozent erhöht. Auf weitere Anpassungen wurde verzichtet. Ziel der Anpassungen im Jahresverlauf war die Abmilderung der Inflation.

Flüchtlingspolitik

Bis Mitte Dezember 2023 wurden in Mecklenburg-Vorpommern knapp 34.000 Flüchtlinge und Asylbewerber aufgenommen. Auch 2023 sorgt die Flüchtlingspolitik für teils erhebliche Kontroversen und Unverständnis. Gleichwohl sich die Antragsanzahl im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fast verdoppelt hat, liegen die Zahlen noch deutlich unter den Rekordjahren 2015 und 2016.²

² [Landesverband Mecklenburg-Vorpommern \(vnw-wowiconnect.de\)](https://www.vnw-wowiconnect.de) Rundschreiben vom 15.02.2024 (Arbeitsmarkt bis Flüchtlingspolitik)

1.2. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Gesellschaft mit Sitz im Ostseebad Binz bewirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 im Vermietungsgeschäft 951 Wohnungseinheiten und sechs Gewerbeeinheiten. Die vermietete Gesamtfläche beträgt somit 55.073,18 m².

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

Des Weiteren wurden insgesamt 415 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 6.375 (Stand Juni 2021), davon 5.440 mit Hauptwohnsitz und 835 mit Nebenwohnsitz.³ Die Einwohnerzahl ist 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 84 Auszüge, demgegenüber wurden 87 Einzüge verzeichnet, so dass insgesamt 87 neue Mietverträge abgeschlossen wurden. Per Stichtag 31.12.2023 standen 9 Wohnungen leer. Die Wohnungen wurden Anfang des Jahres 2023 vermietet, da in der Regel noch Instandsetzungsarbeiten notwendig waren.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Berichtszeitraum 6,50 €/m²: Dabei betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete für Wohnraum 6,33 €/m², für Gewerbe 9,99 €/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	4.258 T€	i.Vj. 4.240 T€
Abgerechnete Umlagen	2.058 T€	i.Vj. 1.816 T€
Erlösschmälerungen	- 42 T€	i.Vj. - 67 T€

³ <https://gemeinde-binz.de/gemeinde/ostseebad-binz/zahlen-fakten/>

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.

Die Erlösschmälerung hat sich auf 42 T€ verringert, auch aufgrund der Verringerung der Zeiten für die Instandsetzung der Wohnungen. Ein Gewerbe als Restaurant wurde nach der Sanierung ebenfalls wieder vermietet, so dass es hier keinen Leerstand mehr gab. Die Anzahl der Kündigungen hat sich jedoch nur geringfügig verringert.

Im Jahr 2022 betrug die Erlösschmälerung 67 T€.

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von 1.187 T€ erwirtschaftet (i.Vj. 948 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 2023 gleichgeblieben sind. Als einmaligen Vorgang wurde in 2023 eine Wohnung aus dem eigenen Bestand zum Verkaufspreis von 164 T€ veräußert.

Finanzwirksame Investitionen:

Immaterielle Vermögensgegenstände	0 T€	i.Vj.	0 T€
Wohn- und Geschäftsbauten	282 T€	i.Vj.	221 T€
Betriebs- und Geschäftsausstattung	27 T€	i.Vj.	10 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. Des Weiteren erfolgte die Installation von drei Wallboxen im Bestand.

In Einzelfällen erfolgte die Neuinstallation von Markisen, sowohl auch das Anbringen von Seitenteilen an den Balkonen als Sicht- und Windschutz.

Als Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden 2 Wallboxen in den Garagen installiert, die Telefonanlage erneuert sowie der Serverraum mit neuen Möbeln und einem Datenschränk ausgestattet.

Die Anzahl des Personals hat sich innerhalb des Jahres 2023 dahingehend verändert, dass eine Teilzeitstelle neu besetzt wurde.

Neben der Geschäftsführerin sind von den im Jahr 2023 tätigen 8 Arbeitnehmer/-innen einschließlich der zwei Hauswartstellen vier Mitarbeiter/-innen 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 46 T€ erhöht. Dies resultiert zu einem aus Stufenanpassungen bei Gehaltszahlungen, zum anderen war die neu geschaffene Teilzeitstelle im Rechnungswesen im Jahr 2023 fast durchgängig besetzt. Des Weiteren wurde im Jahr 2023 das Inflationsausgleichsgeld an die Mitarbeiter gezahlt, wie es im TVöD (VKA) festgelegt wurde.

Die übrigen Verwaltungskosten sind nahezu gleichgeblieben. Diese betragen im Jahr 2023 somit 252 T€, im Jahre 2022 waren es 255 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 2023 wurden wiederum umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen, wie die Arbeiten an der Dachentwässerung an Wohnhäusern in der Dünenstraße, Malerarbeiten an der Fassade in der Waldstraße 1 und das Wechseln der Eingangstüren in der Dünenstraße 28 a-e.

Des Weiteren erfolgte die Giebelgestaltung am Wohnhaus Dünenstraße 81 mit einem maritimen Bild.

Im Bereich der Dünenstraße und der Dollahner Straße erfolgte weiterhin die Erneuerung der Markisen im Bestand. Es wurden Kellerniedergänge erneuert und Instandsetzungsarbeiten in den Kellerräumen durchgeführt.

Im Bereich der Hans-Beimler-Straße, Ringstraße und Dollahner Straße wurden auf Wunsch der Mieter noch in Einzelfällen Seitenteile an den Balkonen angebracht. Des Weiteren wurden zusätzliche Markisen in diesem Wohngebiet installiert. Die Balkone der Dünenstraße 28 a-e wurden erstmalig mit einheitlichen Markisen ausgestattet.

Unser Fokus war im Jahr 2023 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.

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 27 €/m²/Jahr.

1. Ertragslage

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit beträgt 1.023 T€ (i.Vj. 794 T€). Die Veränderung der Erträge aus dem operativen Geschäft 101 T€, (i.Vj. 274 T€) resultiert aus (Verweis auf die Tabelle Ertragslage, Blatt 5).

- Erhöhung der Sollmieten	21T€	i. Vj.	-10 T€
- Verringerung der Bestandsveränderung	- 219T€	i. Vj.	20 T€
- Erhöhung der abgerechneten Betriebskosten	242T€	i. Vj.	183 T€
- Verringerung der Lieferungen und Leistungen	-3 T€	i. Vj.	2 T€
- Verringerung der sonstigen Erträge	-9 T€	i. Vj.	75 T€

In den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung verringern sich die zurechnungsfähigen Betriebskosten um -8 T€ (i.Vj. 294) Der Instandhaltungsaufwand verringert sich um -34 T€ (i.Vj. 275 T€).

Die den Grundstücken direkt zurechenbaren Verwaltungskosten verringern sich um -3 T€ (i. Vj. 7 T€) und die planmäßigen Abschreibungen sind mit -101 T€ niedriger als im Vorjahr (i.Vj. -32 T€).

Der Zinsaufwand sinkt gegenüber dem Vorjahr um -26 T€ (i.Vj. -24 T€). Der Zinsaufwand sinkt somit beständig (Anteil an den Sollmieten 2023 = ca. 3,5 %) und trägt somit wesentlich zur Verbesserung der Ertragslage bei. Nach Steuern ergibt sich ein Jahresüberschuss von 1.187 T€ (i.Vj. 948 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 31.12.2023

Ertragslage	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
Betriebserträge						
Mieteinnahmen	4.214	64,6%	4.165	64,9%	49	1,2%
Betriebskosten	2.056	31,5%	1.816	28,3%	240	13,2%
Betreuungstätigkeit	35	0,5%	35	0,5%	0	0,0%
Bestandsveränderung	32	0,5%	251	3,9%	-219	-87,3%
Lieferungen und Leistungen	29	0,4%	32	0,5%	-3	-9,4%
Sonstige Erträge	155	2,4%	121	1,9%	34	28,1%
	6.521	100,0%	6.420	98,5%	101	1,6%
Betriebskosten (den Grundstücken direkt zurechenbar)						
Betriebskosten	2.159	33,1%	2.167	33,2%	-8	-0,4%
Instandhaltungskosten	1.613	24,7%	1.647	25,3%	-34	-2,1%
Pachtaufwendungen	11	0,2%	11	0,2%	0	0,0%
Verwaltungskosten	7	0,1%	10	0,2%	-3	-30,0%
Abschreibungen (planmäßig)	675	10,4%	776	11,9%	-101	-13,0%
Zinsaufwendungen	225	3,5%	251	3,8%	-26	-10,4%
Sonstige Steuern	1	0,0%	1	0,0%	-1	0,0%
	4.691	71,9%	4.863	74,6%	-173	-3,6%
Verwaltungskosten (den Grundstücken direkt zurechenbar)						
Personalaufwand	556	8,5%	510	7,8%	46	9,0%
Übrige Verwaltungskosten	252	3,9%	255	3,9%	-3	-1,2%
Abschreibungen technische Anlagen	15	0,2%	14	0,2%	1	7,1%
	823	12,6%	779	12,1%	44	5,6%
Betriebsergebnis	1.007	15,4%	778	12,1%	229	29,4%
Zinserträge	16	0,2%	16	0,2%	0	0,0%
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	1.023	15,7%	794	12,2%	229	28,8%
Neutrales Ergebnis	181	2,8%	251	3,8%	-70	-1,0%
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-17	-0,3%	-97	-1,5%	80	-82,5%
Jahresergebnis	1.187	18,2%	948	14,5%	239	25,2%

neutrales Ergebnis	31.12.2023	31.12.2022
	T €	T €
Erträge		
Aufwandszuschüsse	0	0
Ertrag aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens	162	180
Entschädigungen aus Versicherungen und von Mietern	2	2
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und -zulagen	32	40
Erträge nach dem AAG (Lohnfortzahlung)	14	28
Auflösung von Rückstellungen	3	4
Steuererstattung Vorjahre	13	8
Außerordentliche Erträge	0	13
Herabsetzung von Wertberichtigungen	0	0
	226	275
Aufwendungen		
Aufwand Abgang Gs. AV	2	8
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen	22	0
Spenden	3	2
Zuführung zur Drohverlustrückstellung	0	0
Steueraufwand Vorjahre	0	0
Aufwand zur Schadensbeseitigung in Mietwohnungen	18	14
	45	24
	181	251

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 Verhandlung zu Forward Darlehen, d.h. der Sicherung von gegenwärtigen günstigen Zinsangeboten auf spätere Prolongationen, wurden bereits erhebliche Zins- und Laufzeiteinsparungen erreicht. Unsere Fremdfinanzierungen sind bei vier Banken (DKB, DZ Hyp, Sparkasse, LFI) verteilt.

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

Die Zahlungsfähigkeit unserer Gesellschaft war im Geschäftsjahr jederzeit gewährleistet. Mit dem Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit konnten die Investitionen und die Zins- und Tilgungszahlungen 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 verbessert. Die Veränderung beträgt 428 T€.

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

kurzfristige Rechnung	2023 T €	2022 T €	Veränderung T €
Kurzfristig fälliges Fremdkapital			
Rückstellungen	1.242	1.142	100
	1.242	1.142	100
Verbindlichkeiten			
gegenüber Kreditinstituten	1.017	958	-59
aus erhaltenen Anzahlungen	2.528	2.165	-363
aus Lieferungen und Leistungen	22	24	2
aus Vermietung	384	280	-104
übrige und Rechnungsabgrenzungsposten	26	31	5
			0
	3.977	3.458	-519
	5.219	4.600	619
kurzfristig gebundenes Vermögen			
Flüssige Mittel	3.243	2.066	1.177
Übriges kurzfristig gebundenes Vermögen	2.494	2.623	-129
	5.737	4.689	1.048
Überdeckung	518	89	429

Das Eigenkapital hat sich um 1.186 T€ erhöht und die langfristigen Darlehensverbindlichkeiten haben sich um 954 T€ verringert. Die Finanzmittel am Ende der Periode haben sich um 1.177 T€ im Vergleich zum Anfang der Periode erhöht.

langfristige Rechnung	2023 T €	2022 T €	Veränderung T €
Langfristige gebundenes Vermögen			
Anlagevermögen	22.990	23.373	-383
	22.990	23.373	-383
Langfristige verfügbare Mittel			
Eigenkapital	12.171	10.985	1.186
Investitionszuschüsse und -zulagen	624	656	-32
Rückstellungen	60	62	-2
langfr. Darlehensverbindlichkeiten	10.467	11.421	-954
Rechnungsabgrenzungsposten /			
übrige Verbindlichkeiten/pass. latente Steuern	186	338	-152
	23.508	23.462	46
Überdeckung	518	89	429

Die Deckungsverhältnisse in der kurzfristigen Rechnung haben sich dahingehend verbessert, dass sich die Überdeckung weiter erhöht 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						
	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung	
	T €	%	T €	%	T €	%
Aktiva						
Anlagevermögen						
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Sachanlagen Anlagevermögen	22.990	80,0%	23.373	83,3%	-383	-1,6%
	22.990	80,0%	23.373	83,3%	-383	-1,6%
Kurzfristiges Vermögen						
Unfertige Leistungen	2.217	7,7%	2.185	7,8%	32	1,5%
Forderungen aus Vermietung	40	0,1%	55	0,2%	-15	-27,3%
Sonstige Vermögensgegenstände	198	0,7%	374	1,3%	-176	-47,1%
Flüssige Mittel	3.243	11,3%	2.066	7,4%	1.177	57,0%
	5.698	19,8%	4.680	16,7%	1.018	-15,9%
Rechnungsabgrenzungsposten	39	0,1%	9	0,0%	30	333,3%
	28.727	99,9%	28.062	100,0%	665	2,4%
Passiva						
Eigenkapital						
Gezeichnetes Kapital	512	1,6%	512	1,8%	0	0,0%
Rücklagen	2.780	9,7%	2.779	9,9%	0	0,0%
Bilanzgewinn	8.879	30,9%	7.694	27,4%	1.185	15,4%
	12.171	42,2%	10.985	39,1%	1.185	15,4%
Sonderposten für Investitionszuschüsse und -zulagen	624	2,2%	656	2,3%	-32	-4,9%
langfristiges Fremdkapital						
Darlehensverbindlichkeiten	10.467	36,4%	11.421	40,7%	-954	-8,4%
Rückstellungen	60	0,2%	62	0,2%	-2	-3,2%
Rechnungsabgrenzungsposten/ passive latente Steuern	186	0,6%	338	1,2%	-152	-45,0%
	11.337	39,5%	12.477	44,5%	-1.140	-61,4%
	23.508	81,8%	23.462	83,6%	46	0,2%
kurzfristiges Fremdkapital						
Rückstellungen	1242	4,3%	1.142	4,1%	100	8,8%
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.017	3,6%	958	3,4%	59	6,2%
erhaltene Anzahlungen	2.528	8,8%	2.165	7,7%	363	16,8%
aus Vermietung	22	0,1%	24	0,1%	-2	-8,3%
aus Lieferungen und Leistungen	384	1,3%	280	1,0%	104	37,1%
Sonstige	26	0,1%	31	0,1%	-5	-16,1%
	5.219	18,2%	4.600	16,4%	619	44,4%
	28.727	100,0%	28.062	100,0%	665	2,4%

Die Entwicklung des Sachanlagevermögens ist als Anlagespiegel dem Anhang zu dem Jahresabschluss beigefügt. Neben den im Geschäftsverlauf dargestellten Investitionen werden die Veränderungen im Anlagevermögen, durch planmäßige Abschreibungen (690 T€; i.Vj. 790 T€) bestimmt.

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

Das Eigenkapital nahm um 1.186 T€ zu (i.Vj. 949 T€). Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt 42,37 % (i.Vj. 35,86 %). Unter Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und -zulagen steigt die Eigenkapitalquote auf 44,54 % (i.Vj. 38,34 %). 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 Kapitaldienst 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 2023 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.

Insbesondere seit Beginn des Jahres 2022 sind die Preise bei den Fernwärmelieferverträgen drastisch gestiegen, die zu einer Erhöhung der Bruttowarmmiete geführt haben. In diesem Zusammenhang wurden die Vorauszahlungen für die Mieter angepasst, so dass es im Zuge der Abrechnungen der Nebenkosten für das Jahr 2022 nicht zu hohen Nachzahlungen kam. Obwohl sich die Bruttowarmmiete erhöht hat, kam es auch nur in Einzelfällen zu Zahlungsausfällen bei der Miete.

Nach Auslaufen der Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom bis zum Jahresende 2023 ist wieder mit höheren Kosten zu rechnen, 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. Das betrifft insbesondere die Objekte, die mit Fernwärme versorgt werden.

Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die fluktuationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen, die im Jahr 2023 jedoch nicht vorgenommen wurden.

Obwohl die Europäische Zentralbank EZB im Jahr 2024 bisher auf weitere Anpassungen des Leitzinses verzichtet, besteht für die Aufnahme von Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Weitere Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten aus der Wärmeversorgung der Immobilien. Von unserem Gasversorger haben wir für 2023 noch keine Informationen erhalten, so dass wir diese Werte vorerst geschätzt haben. 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. Ein weiterer Wohnungsverkauf erfolgte bereits Anfang des Jahres 2024.

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.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2025 mit Unsicherheiten verbunden.

Zu mindestens die Inflation ist wieder gesunken, jedoch ist die Zinsentwicklung immer noch auf recht hohem Niveau. Ziel der Anpassungen im Jahresverlauf war die Abmilderung der Inflation.

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 Woh-

nungsverwaltung bewirtschafteten Wohn- und Gewerbeeinheiten zu erhalten, um Maßnahmen zu einer nachhaltigen Reduzierung des CO₂-Ausstoßes zu identifizieren.

Die Risiken der Gesellschaft werden insbesondere durch die Nachfrage nach Wohnraum und die im örtlichen Wohnungsmarkt erzielbare Miethöhe bestimmt. Im Rahmen der Beurteilung 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 2025 und 2026 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 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Jahresüberschuss von ca. 777 TEUR erwartet.

Ostseebad Binz, 14.06.2024


Heike Schiernorn
Geschäftsführerin
Wohnungsverwaltung Binz GmbH

G. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

- 38 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir mit Datum vom 14. Juni 2024 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Wohnungsverwaltung Binz GmbH, Binz

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung Binz GmbH - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 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 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 13 Abs. 3 KPG M-V unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Erweiterung der Jahresabschlussprüfung gemäß § 13 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 KPG M-V

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 2023 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 gesetzlichen Vertreter

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie dafür als notwendig erachtet haben.

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 gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.“

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Rostock, den 14. Juni 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Niederlassung Rostock



signiert
Richard Christmann
23.07.2024
19:44:52 GMT
Wirtschaftsprüfer

signiert
Sebastian Singer
24.07.2024
06:26:39 GMT
Wirtschaftsprüfer

Beschluss 004/2024 für die Aufsichtsratssitzung der Wohnungsverwaltung Binz GmbH über die Feststellung des Jahresabschlusses 2023, die Gewinnverwendung und die Entlastung der Geschäftsführerin

Der Aufsichtsrat der Wohnungsverwaltung Binz GmbH hat auf seiner Sitzung vom 29.08.2024 den Bericht über die Jahresabschlussprüfung 2023 für die Wohnungsverwaltung Binz GmbH, die durch die beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft DOMUS AG durchgeführt wurde, entgegengenommen und beraten. Der Aufsichtsrat erteilt allein der Geschäftsführerin Frau Heike Schierhorn für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung und empfiehlt der Gesellschafterin:

- den Jahresabschluss 2023 festzustellen
- den Aufsichtsrat zu entlasten
- über die Gewinnverwendung bezüglich des Jahresüberschusses in Höhe von 1.186.531,58 € hinsichtlich des Gewinnvortrages bzw. einer möglichen Ausschüttung an die Gesellschafterin (Gemeinde Ostseebad Binz) wird auf der nächsten ordentlichen Aufsichtsratssitzung eine Beschlussempfehlung eingebracht

Es gelten die Vorschriften des 3. Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften und die Vorschriften des Kommunalen Prüfungsgesetzes über die Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe. Gemäß § 12 Gesellschaftervertrag 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 Gesellschaftervertrag ist jedoch spätestens zum Ablauf der ersten 10 Monate des Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses und 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 somit gemäß Gesellschaftervertrag in der nächstmöglichen Gemeindevertretersitzung dies durch die Geschäftsführung vorzubereiten, so dass die Gemeindevertreter den Prüfbericht 2023 und Lagebericht fristgemäß genehmigen können.

Abstimmung:

Ja-Stimmen: 6

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

Ostseebad Binz, den 29.08.2024



Michael Rohde
Aufsichtsratsvorsitzender

BV/24/158 - Beschlussvorlage zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH

Entscheidungsergebnis

Gremium: **Finanzausschuss**

Sitzung am: **08.10.2024**

<input checked="" type="checkbox"/> einstimmig	Ja 5	Nein 0	Enthaltung 0
<input checked="" type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt			
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss			
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen	

Überwiesen in den Ausschuss:
Vorlage Sitzung Hauptausschuss am 14.10.2024

Ergebnis: Der Finanzausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 07.11.2024, dem Beschlussvorschlag über die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH zuzustimmen.

Marco Steinbrecher
Vorsitzender Finanzausschuss

Protokollauszug

2. Sitzung des Hauptausschusses vom 14.10.2024

TOP 7.1. Beschlussvorlage zur Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 und des Lageberichtes für das Geschäftsjahr 2023 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH

ungeändert beschlossen

BV/24/158

Beschluss:

Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung in seiner Sitzung am 17.09.2024 dem Jahresabschluss zum 31.12.2023 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 der Wohnungsverwaltung Binz GmbH in der vorliegenden Fassung zuzustimmen.

1. Der Jahresabschluss der Wohnungsverwaltung Binz GmbH in der von der DOMUS AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft / Steuerberatungsgesellschaft - Zweigniederlassung Rostock geprüften Fassung (uneingeschränkter Bestätigungsvermerk vom 14.06.2024) wird festgestellt.
2. Der Lagebericht der Wohnungsverwaltung Binz GmbH für das Geschäftsjahr 2023 wurde durch den Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen
3. Über die Gewinnverwendung bezüglich des Jahresüberschusses in Höhe von EUR 1.186.531,58 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 2023 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.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 9

Nein-Stimmen: 0

Enthaltungen: 0

