

## Gemeinde Gägelow

### Informationsvorlage

VO/13GV/2022-0770

öffentlich

# Information des Bürgermeisters über die Feststellung des Jahresabschluss 2021 der Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH

<i>Organisationseinheit:</i> Finanzen <i>Sachbearbeiter:</i> Kristine Lenschow	<i>Datum</i> 11.10.2022 <i>Verfasser:</i> Lenschow, Kristine
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Gägelow (Information)	25.10.2022	Ö

### Sachverhalt

Gemäß § 1 Ziffer 8 GemHVO-Doppik M-V sind die neuesten geprüften Jahresabschlüsse der Eigenbetriebe, der sonstigen Sondervermögen, für die Sonderrechnungen geführt werden, sowie der Unternehmen und Einrichtungen mit eigener Rechtspersönlichkeit, an denen die Gemeinde mit maßgeblichem Einfluss beteiligt ist, sofern die Gemeindevertretung diese nicht bereits festgestellt oder zur Kenntnis genommen hat, dem Haushaltsplan beizufügen.

Da die Gemeinde einen Doppelhaushalt für die Jahre 2022 und 2023 aufgestellt hat, dem ein Auszug aus dem Bericht des Jahresabschlusses der Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH für das Jahr 2020 beigelegt war, informiert der Bürgermeister der Bürgermeister hiermit über den Jahresabschluss der Gesellschaft für das Jahr 2021. Die Gesellschafterversammlung hat den Jahresabschluss in ihrer Sitzung am 22.09.2022 festgestellt.

Beigelegt sind die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung, der Lagebericht sowie der Prüfvermerk der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

### Finanzielle Auswirkungen

### Anlage/n

1	Auszug aus dem Bericht über die Prüfung des JA 2021 der WG Gägelow GmbH (öffentlich)
---	--

## Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH, Proseken

Bilanz zum 31. Dezember 2021

<b>AKTIVA</b>		EUR	Vorjahr EUR	<b>PASSIVA</b>	
		EUR	EUR	EUR	Vorjahr EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Software		1,00	1,00	25.564,60	25.564,60
<b>II. Sachanlagen</b>				3.195.488,62	3.195.488,62
1. Grundstücke mit Wohnbauten	8.448.288,52		8.347.361,52	262.782,30	252.782,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	175.399,19		184.117,19	2.502.104,10	2.418.073,54
3. Grundstücke ohne Bauten	7.526,22		20.747,33	2.764.886,40	2.670.855,84
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	11.017,00		15.676,00	148.513,40	64.030,56
5. Anlagen im Bau	5.636,70		0,00	6.134.453,02	5.955.939,62
		8.647.867,63	8.567.902,04	69.044,75	71.343,86
		8.647.868,63	8.567.903,04		
<b>B. Umlaufvermögen</b>				22.483,00	4.178,00
<b>I. Vorräte</b>				51.280,00	63.086,37
1. Unfertige Leistungen	539.370,57		570.986,70		
2. Betriebsstoffe	23.544,81		16.356,79	73.763,00	67.264,37
		562.915,38	587.343,49		
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	77.177,33		62.399,40		
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.333,64		866,57	3.217.546,87	3.532.844,41
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	535,50		2.172,55	484.882,19	509.086,42
4. Sonstige Vermögensgegenstände	37.545,81		32.248,44	13.267,99	13.899,15
		117.592,28	97.686,96	81.587,40	97.945,79
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>				5.333,65	6.587,73
		768.503,93	1.019.610,36	3.802.618,30	4.160.363,50
		1.449.011,59	1.704.640,81	20.616,02	22.127,89
		3.614,87	4.495,39		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				10.100.495,09	10.277.039,24
		10.100.495,09	10.277.039,24		
<b>Treuhandvermögen</b>				2.661.810,98	2.802.569,73
		2.661.810,98	2.802.569,73		
<b>Treuhandverbindlichkeiten</b>				10.100.495,09	10.277.039,24
		10.100.495,09	10.277.039,24		
		2.661.810,98	2.802.569,73		

## Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH, Proseken

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021

	EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.677.881,13	1.712.650,88
b) aus Betreuungstätigkeiten	211.978,52	203.714,31
c) aus anderen Verwaltungstätigkeiten	21.970,66	16.108,95
	1.911.830,31	1.932.474,14
2. Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen	-31.616,13	-6.395,22
3. Sonstige betriebliche Erträge	122.311,41	45.978,82
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	-787.946,42	-870.695,82
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-351.956,46	-349.469,60
b) Soziale Abgaben	-71.695,79	-75.175,20
	-423.652,25	-424.644,80
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-330.337,96	-318.538,69
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-122.322,42	-126.171,28
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.069,19	6.061,02
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-66.743,89	-72.585,63
10. Finanzergebnis	-49.674,70	-66.524,61
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-84.673,04	-45.627,68
12. Ergebnis nach Steuern	203.918,80	119.854,86
13. Sonstige Steuern	-25.405,40	-25.824,30
14. Jahresüberschuss	178.513,40	94.030,56
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	64.030,56	100.385,03
16. Einstellungen in Gewinnrücklagen	-94.030,56	-130.385,03
17. Bilanzgewinn	148.513,40	64.030,56

**Lagebericht der Geschäftsführung zum 31.12.2021  
der Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH,  
Sitz Proseken**

**Gliederung:**

- 1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**
- 2. Ertragslage**
- 3. Finanzlage**
- 4. Vermögenslage**
- 5. Risiko- und Chancenbericht**
- 6. Prognosebericht**

**1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**

**a) Wirtschaftliche Rahmenbedingungen**

Durch den Ausbruch der Corona-Pandemie seit Anfang des Jahres 2020 und den damit verbundenen staatlichen Maßnahmen kam es zu starken Einschränkungen im sozialen Leben und in der Wirtschaft. Das Jahr 2021, wie auch die Jahre zuvor, war für die Wohnungsgesellschaften im Land Mecklenburg-Vorpommern ein schwieriges Jahr. Die steigenden Lebenshaltungs-, Betriebs- und Heizkosten erschweren den Mietern, ihre Verpflichtungen aus den Mietverträgen pünktlich zu erfüllen. Die Veränderungen und der Anspruch nach mehr Komfort, energetischen Standards und bautechnischen Ausführungen sowie steigenden Bau- und Modernisierungskosten machen es schwierig, den Mietpreis stabil zu halten. Hohe Fluktuationen, Bautätigkeit auf dem privaten und kommunalen Sektor und starke Abwanderungen aufgrund von Mangel an Arbeitsplätzen führten in manchen Kommunen unseres Bundeslandes bereits zu erheblichen Leerständen mit teilweise gefährlichen Konsequenzen für die beteiligten Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften.

Auch die Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH ist vom Leerstand ihrer bewirtschafteten Wohnungen nicht verschont geblieben. So stehen zum 31.12.2021 27 Wohnungen leer (Leerstandquote 8,4 %, davon sind 21 WE vermietbarer Wohnraum und 6 WE befinden sich im Umbau. Somit beträgt die Leerstandquote von vermietbarem Wohnraum bei 6,6 %.

Die Fluktuation mit 37 Kündigungen (davon 2 coronabedingt, 5 Umzüge innerhalb des Unternehmens, 10 Umzüge ins Pflegeheim bzw. Todesfälle und 20 arbeitsbedingt und Sonstige) war in 2021 nach wie vor hoch.

Durch zeitnahe Instandsetzung der Wohnungen ist es uns immer wieder gelungen, diese schnell wieder der Vermietung zuzuführen.

Um dem Infektionsrisiko mit dem Corona-Virus bei unseren Mitarbeitern zu entgegnen, wurden rechtzeitig Maßnahmen der Vorsorge wie z.B. Home-Office, Schließung der Geschäftsstelle für Publikumsverkehr und die Einhaltung strenger Hygienemaßnahmen, eingeleitet.

Es besteht eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung.

**b) Geschäftsgrundlagen und Geschäftsverlauf**

Die Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH mit Sitz in 23968 Proseken, Hauptstraße 4b, verfügt über 320 eigene Wohnungen mit 18.226 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das Geschäftsgrundstück mit einer Nutzfläche von 648 m<sup>2</sup>, das teilweise von uns selbst genutzt wird (Büro, Garagen, Lager) und Mietverträge mit vier Nutzern, 6 Garagen und 65 Stellplätzen.

Weiterhin bewirtschaften wir

	Anzahl 2021	Anzahl 2020
Verwaltung Wohnungen für Dritte	509,0	515,0
Verwaltung Wohnungen für WEG	363,0	363,0
Verwaltung Geschäftsräume	23,0	23,0
Verwaltung Garagen/Stellplätze	128,0	132,0
Verwaltung Gemeinschaftsstraße	1,0	1,0
<b>Gesamt</b>	<b>1.024,0</b>	<b>1.034,0</b>

Im Jahr 2021 konnte die Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH ihren Verwaltungsbestand für Dritte und im Wohnungseigentum nahezu konstant halten. Die Verringerung der Verwaltungen für Dritte erfolgte aufgrund von Wohnungsverkäufern von einzelnen Eigentümern.

Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen hat sich von 37 auf 27 verringert. Die Leerstandsquote zum Bilanzstichtag beträgt damit 8,4 % gegenüber 11,6 % im Vorjahr.

Für die Instandhaltung wurden T€ 253,1 eingesetzt (Vorjahr T€ 309).

Wir haben in den vergangenen Jahren die Mehrzahl unserer Darlehen einschließlich Altschulden zu günstigen Bedingungen umgeschuldet. In diesem Bereich besteht daher gegenwärtig nur geringer Handlungsbedarf.

**c) Personalentwicklung**

Im Geschäftsjahr 2021 beschäftigte die Gesellschaft neben der Geschäftsführerin, wie im Vorjahr, sechs Mitarbeiter.

Die Anzahl der verwalteten Wohnungen, Gewerbe und anderen Einheiten pro Beschäftigten beträgt am Bilanzstichtag 309. Dieser personelle Aufwand wird von uns als vertretbar eingeschätzt, da sowohl der eigene als auch der verwaltete Bestand mit teilweise kleinen Standorten über ein großes Gebiet verteilt ist.

Der gegenwärtige Leerstand, die relativ hohe Fluktuation (Wohnungsabnahmen) und die Herrichtung längerfristig nicht vermieteter Wohnungen bedarf eines hohen zeitlichen Aufwands.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Wohnungsgesellschaft verfügen über eine solide Ausbildung und langjährige Erfahrungen in der Wohnungswirtschaft.

Der Weiterbildung wird große Aufmerksamkeit gewidmet. Die Übernahme weiterer Verwaltungs- und Betreuungsaufgaben und die Gestaltung modernen Wohnens sind jederzeit möglich.

## 2. Ertragslage

Nach Geschäftssparten aufgegliedert ergeben sich folgende Spartenergebnisse:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Verände- rungen</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Hausbewirtschaftung	75,4	73,0	2,4
Betreuungstätigkeit	59,4	39,0	20,4
Betriebsergebnis	134,8	112,0	22,8
Finanzergebnis	0,0	0,0	0,0
Ordentliches Ergebnis	134,8	112,0	22,8
Neutrales Ergebnis	43,7	-18,0	61,7
<b>Jahresergebnis</b>	<b>178,5</b>	<b>94,0</b>	<b>84,5</b>

### Hausbewirtschaftung

Trotz Mieterhöhungen für Objekte, bei denen zuvor Modernisierungsmaßnahmen abgeschlossen wurden, verringerten sich die Umsatzerlöse aufgrund der bestehenden Leerstände im Laufe des Geschäftsjahres.

Eine Erhöhung der sonstigen betrieblichen Erträge zum Vorjahr um T€ 76,3 basiert hauptsächlich auf dem Verkauf des unbebauten Grundstückes in Weitendorf.

Bei den Personalkosten sowie den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen Veränderungen zu verzeichnen.

### Betreuungstätigkeit

Durch eine Anhebung der Verwaltungsgebühren für die Betreuungstätigkeit ist das Spartenergebnis um T€ 14,2 gestiegen.

Kumuliert ergibt sich ein Jahresergebnis von T€ 178,5 welches um T€ 84,5 über dem Vorjahreswert liegt.

Das neutrale Ergebnis beläuft sich auf T€ 43,7 (i.V. T€ -18,0) und beinhaltet im Wesentlichen die Erträge aus dem Anlagenverkauf des Grundstückes in Weitendorf.

### 3. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung zeigt sich stabil. Die liquiden Mittel belaufen sich zum Bilanzstichtag auf T€ 768,5 (i.V. T€ 1.020).

Im Rahmen des Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel zur Verfügung stehen für die Modernisierung des Wohnungsbestands.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten sind vollständig durch kurzfristige Vermögensgegenstände gedeckt. Die Entwicklung der kurzfristigen Liquidität stellt sich wie folgt dar:

<b>Liquidität</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Flüssige Mittel	768,5	1.019,6	917,4
Kurzfristige Forderungen	117,6	97,7	73,8
Rechnungsabgrenzungsposten	3,6	4,5	33,5
<b>Vorräte u. unfertige Leistungen</b>	<b>562,9</b>	<b>571,0</b>	<b>577,4</b>
<b>Kurzfristige realisierbare Vermögenswerte</b>	<b>1.452,6</b>	<b>1.692,8</b>	<b>1.602,1</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>	<b>-994,0</b>	<b>-1.028,1</b>	<b>-1.023,3</b>
<b>Liquiditätsüber- / unterdeckung (-)</b>	<b>458,6</b>	<b>664,7</b>	<b>578,8</b>

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird auch zukünftig gesichert sein. Insgesamt ist die Finanzlage als geordnet und stabil zu bezeichnen.

### 4. Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist im Vorjahresvergleich leicht gesunken. Auf der Aktivseite der Bilanz zeigt sich insbesondere ein durch planmäßige Abschreibungen erhöhtes Anlagevermögen. Den Abschreibungen in Höhe von T€ 333,2 stehen Zugänge von T€ 423,5 gegenüber. Die Investitionen betreffen im Wesentlichen die Modernisierungsarbeiten zum Bauvorhaben Wirtschaftsstraße 13 und 14 in Barnekow in 2021 Höhe von T€ 417,9, welches aus Eigenkapital finanziert wurde.

Das Umlaufvermögen (ohne RAP) verringerte sich insgesamt um T€ 255,6. Hierbei ist eine Verringerung der Vorräte und unfertige Leistungen um T€ 24,4 und eine Erhöhung der sonstigen Vermögensgegenstände um T€ 5,3 zu verzeichnen. Der Bank- und Kassenbestand verringerte sich um T€ 145,6 und die Bausparguthaben verringerten sich um T€ 105,6.

Auf der Passivseite der Bilanz zeigt sich ein in Höhe des Jahresüberschusses gestiegenes Eigenkapital. Es beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 6.134,5 (i.V. T€ 5.956). Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 61,4 % gegenüber ca. 58 % im Vorjahr.

Gemäß Regelungen des Gesellschaftsvertrages wurden bei Aufstellung des Jahresüberschusses T€ 30 aus dem Jahresüberschuss (T€ 178,5) in Gewinnrücklagen eingestellt.

Die lang- und mittelfristigen Verbindlichkeiten verringerten sich aufgrund von Kredittilgungen um T€ 315,3.

Die Finanzierung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
Anlagewerte	8.647,9	8.567,9	8.862,7
Eigenkapital i.w.S.	6.203,5	6.027,3	5.935,6
Deckungslücke	2.444,4	2.540,6	2.927,1
Langfristige Fremdmittel	2.903,0	3.221,6	3.537,3
<b>Deckung/Finanzierungslücke (-)</b>	<b>458,6</b>	<b>681,0</b>	<b>610,2</b>

Das Anlagevermögen wird demnach zu 71,7 % (Vorjahr 70,0 %) durch Eigenkapital gedeckt. Die vorläufige Deckungslücke beträgt T€ 2.444,4. Sie wird durch langfristiges Fremdkapital vollständig gedeckt. Der Buchwert der Wohngebäude beträgt zum Bilanzstichtag T€ 7.295,6. Bei Zugrundelegung der planmäßigen Abschreibungen von T€ 317,0 ergibt sich eine durchschnittliche Restnutzungsdauer der Gebäude von 23,0 Jahren. Die technische Restnutzungsdauer schätzen wir auf Grund des Modernisierungsstandes auf rund 40 Jahre. Die Tilgung der bestehenden Darlehen erscheint damit aus dem beliehenen Bestand gesichert.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes beurteilen wir unsere wirtschaftliche Lage (Vermögens-, Finanz- und Ertragslage) als gut.

## **5. Risiko- und Chancenbericht**

### **a) Risikomanagement**

Mit unserem Risikomanagement fördern wir das Chancen- und Risikobewusstsein unserer Mitarbeiter. Durch den bewussten und kontrollierten Umgang mit Risiken lässt sich das Unternehmen auf nachhaltiges Wachstum ausrichten, können Chancen genutzt und Wettbewerbsvorteile realisiert werden.

Unser Risikomanagement hilft, Risiken möglichst zu vermeiden, zumindest aber frühzeitig zu erkennen und daraus resultierende Gefahren für das Unternehmen abzuwenden. Das Risikomanagement ist integraler Bestandteil des gesamten Planungs-, Steuerungs-, und Berichterstattungsprozesses.

Unser implementiertes Risikomanagementsystem stellt sicher, dass Chancen und Risiken frühzeitig erkannt und adressiert werden. Für die typischen Geschäftsrisiken, deren Eintritt einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zur Folge haben könnte, ist Vorsorge getroffen.

Hauptinhalt sind Leerstandsanalysen, Liquidität, Mietrückstände und die Kostenüberwachung. Eine genaue Risikoidentifizierung bildet die Grundlage.

Hauptaufgabe des geführten Risikofrühwarnsystems ist, die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens zu sichern und das Eigenkapital zu stärken sowie der steigenden Leerstandssituation entgegen zu wirken.

In täglichen Beratungen wird das Risikofrühwarnsystem umgesetzt, wie tägliche Liquiditätsüberprüfung und Kontenüberwachung, Überwachung der Zahlungseingänge und -ausgänge. Die Leerstandssituation sowie die Wohnungs- und Vermietungsnachfragen werden geprüft. Bei Investitionen, Instandsetzungen und Modernisierungen finden die Immobilienstandorte und die Wohnungsausstattung größte Beachtung. Die Rentabilität ist sicherzustellen. Der marktfähige Wohnungsbestand wird durch Objektattraktivität gefördert, um den Vermietungserfolg zu sichern. Jegliche Maßnahmen erfolgen unter Beachtung des Finanzspielraumes.

Ebenfalls wurde ein Leerstandskonzept erarbeitet.

Zur Sicherung des Unternehmens verfügt die Gesellschaft über Beleihungsreserven für eventuelle Investitionstätigkeiten.

Darüber hinaus werden die Gesellschafter aktuell quartalsweise informiert:

1. Quartalsbericht mit einer Gewinn- und Verlustrechnung mit Erläuterungen zu wesentlichen Abweichungen zum genehmigten Wirtschaftsplan
2. Übersicht der gemeldeten Gebäudeschäden und Beschwerden der Mieter, die am Quartalsende noch offen bzw. in Bearbeitung sind, sofern die gemeldeten Mängel bzw. Beschwerden älter als 14 Tage sind
3. Durchführungsstand der mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen.

#### **b) Allgemeine Geschäftsrisiken**

Unser Unternehmen unterliegt grundsätzlich den allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Chancen und Risiken. Da die Risiken außerhalb unseres Einflussbereiches liegen, kann auch ein funktionierendes Risikomanagement nicht garantieren, dass alle Risiken ausgeschaltet sind.

Aufgrund der vorherrschenden oder unzureichenden Infrastruktur in einzelnen Wohngebieten/Orten/Gemeinden wird eine Neuvermietung teilweise nur unter erschwerten Bedingungen möglich sein oder als nicht realisierbar angesehen. Hier kommt zusätzlich eine finanzielle Belastung auf die Wohnungsgesellschaft Gägelow zu.

Die Preissteigerungen in den Bewirtschaftungskosten sind ein weiterer Belastungspunkt.

Aufgrund der gegenwärtigen Situation in der Bau- und Handwerkerbranche ist mit erhöhten Investitionskosten bei der Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungen zu rechnen. Aktuell herrscht Bauboom und eine Verknappung der Rohstoff- und Baumaterialien.

Die Handwerkerfirmen haben derzeit keine Kapazitäten, es fehlt an geschultem Fachpersonal sowie überbezahlte Kosten/ Preisangebote werden veranschlagt.

Die MV-Werft in Wismar mit ihren Zulieferfirmen ist die größte Arbeitgeberin vor Ort. Des Weiteren ist der Arbeitsmarkt durch die Tourismusbranche und die Hotellerie geprägt. Durch den Verlust des Arbeitsplatzes vor Ort wird mit einer starken Abwanderung der Bevölkerung in Regionen mit besserer Arbeitsplatzsituation ausgegangen, welches eine Erhöhung unseres Wohnungsleerstandes befürchten lässt. Trotz staatlicher Hilfen und Zuschüssen ist eine Erholung des Arbeitsmarktes für die Region langfristig nicht zu erkennen.

Aus den aktuell regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungs- und Verwaltungsgeschäft ergeben sich derzeit keine Liquiditätsrisiken. Wir gehen auf Basis der prognostizierten Vermietungsquote auch langfristig von ausreichenden Liquiditätszuflüssen zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs aus.

Investitionsprojekte sind aufgrund ihrer Zukunftsorientierung für das Wachstum des Unternehmens notwendig, aber auch mit komplexen Risiken behaftet. Diese Risiken werden durch festgelegte Abläufe und Verfahren innerhalb solcher Projekte gesteuert und reduziert. Risiken aus Investitionstätigkeiten sind derzeit nicht erkennbar.

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegenen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, Lieferkettenproblemen als Nebenwirkung der Corona-Pandemie, der Reduzierung der CO<sup>2</sup>-Belastung zur Erreichung der Klimaziele, und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Wir erleben eine Zeit drastisch steigender Energiepreise, die Bruttowarmmiete wird die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Durch energetische Modernisierung verfolgt die Gesellschaft daher das Ziel, den Betriebs- und Heizkostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Informationstechnische Risiken begegnen wir mit regelmäßigen Investitionen in moderne Hard- und Software. Mit Hilfe moderner Security-Lösungen schützen wir unsere Daten und unsere Infrastruktur vor ungewollten Zugriffen. Derzeit sind keine IT-relevanten Risiken in unserem Unternehmen erkennbar.

Für das Wachstum und die weitere Entwicklung unseres Unternehmens sind die Mitarbeiter die wichtigste Ressource. Die wesentlichen Risiken im Personalbereich ergeben sich durch die Fluktuation von Mitarbeitern in Schlüsselpositionen sowie bei der Personalbeschaffung und -entwicklung von Fach- und Führungskräften. Wir begrenzen diese Risiken durch die Schaffung motivierender Arbeitsbedingungen, intensiver Qualifizierungsangebote und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist weiterhin auszugehen. Es ist auch zukünftig mit Risiken für den Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen sowie Leerstandrisiken.

Zudem wird der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die weitere Entwicklung wird laufend beobachtet, damit verbundene Risiken rechtzeitig erkannt werden können.

In der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) besteht ein Risiko mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Gesellschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlings beteiligt.

Weitere Risiken sind derzeit nicht erkennbar.

Gegenüber der letzten Berichterstattung haben sich keine wesentlichen Änderungen der Risikolage ergeben.

Auf Basis der derzeit verfügbaren Informationen bestehen nach unserer Einschätzung gegenwärtig und in absehbarer Zeit für das Unternehmen keine wesentlichen Einzelrisiken. Auch die Gesamtsumme der Risiken sowie Risiko-Kombinationen gefährden nicht den Fortbestand des Unternehmens.

### **c) Chancenbericht**

Unsere Unternehmensstrategie ist darauf angelegt, sich bietende Chancen frühzeitig zu identifizieren, zu bewerten und sie durch geeignete Maßnahmen für eine erfolgreiche Entwicklung unseres Unternehmens zu nutzen. Unser Chancenmanagement orientiert sich dabei im Wesentlichen an den Zielen und Strategien für unsere Geschäftsfelder und ist ein integraler Bestandteil der Planungs- und Steuerungssysteme.

Durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen, Maßnahmen zur Einsparung von Energie, Umgestaltung und altersgerechte Sanierungen von Wohnraum sowie Neugestaltung von Außenanlagen soll vorhandener Wohnraum moderner und attraktiver gestaltet und den Bedürfnissen der Mieter angepasst werden. Hierdurch soll eine Steigerung in der Auslastung erreicht werden. Durch eine Entspannung der Corona-Pandemie und damit verbundenen Lockerungen der staatlichen Maßnahmen sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort wird ebenfalls von einer Auslastungssteigerung ausgegangen.

### **6. Prognosebericht**

Die Leerstandsituation in unserem Unternehmen sowie die Wohnraumoptimierung gehören zu den wichtigsten Aufgaben.

Die demographische Entwicklung sowie die wirtschaftliche Situation hinterlassen Spuren auf dem Wohnungsmarkt. Die Nachfrage erfolgt nach gezieltem Wohnraum. Es ist erforderlich, gutes und sicheres Wohnen zu gewährleisten. Ein Schwerpunkt dabei ist die Anpassung von Wohnraum an die Bedürfnisse der Mieter.

Leerstehende Wohnungen werden instandgesetzt und modernisiert, damit sie dem derzeitigen Wohnstandard entsprechen. Wünsche der Mieter werden dabei berücksichtigt.

Bedingt durch die Altersstruktur sind bei den Instandsetzungsmaßnahmen von Wohnraum erhebliche Aufwendungen notwendig. Zum einen durch die langjährigen Mietverträge und zum anderen durch die Kostensteigerung bei der Instandsetzung.

Bei Möglichkeit wird auf den Zuschnitt und Größe der Wohnung flexibel reagiert. Bei der Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen im Erdgeschoß findet die altersgerechte Gestaltung der Bäder und Räumlichkeiten Berücksichtigung.

Zudem sichern die eingebauten Personenaufzüge in den Bestandobjekten einen stufenlosen und altersgerechten Zugang zu den Wohnungen in den oberen Geschossen der Immobilie, um unseren älteren Mitbürgern weiterhin eine eigenständige Haushaltsführung zu sichern und ein Leben im gewohnten Umfeld zu ermöglichen.

Um die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes auch nachhaltig zu sichern, wird das Wohnumfeld ansprechend gestaltet. Die Außenanlagen für Wohngebiete werden in die Planung aufgenommen.

Alle bisherigen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen wirken positiv auf das Vermietungsergebnis.

Weiterhin wird in den eigenen Immobilienbestand investiert, wohnwertverbessernde Maßnahmen und Modernisierungen entsprechend der EnEV vorgenommen. Das Ziel ist Nachhaltigkeit, Einsparung von Energie und die Bewahrung unseres vorhandenen Wohnungsbestandes sowie eine Erweiterung des Portfolios.

Das Objekt Lange Straße 29 in Groß Krankow wird saniert. Es entstehen 4 moderne altersgerechte Wohnungen durch Komplettsanierung. Eine klimafreundliche und nachhaltige Wärmeversorgung durch erneuerbare Energie (Luftwärmepumpe) sorgt für Einsparungen bei den Energiekosten. Fassaden-; Kellerdecken- und Geschoßdeckendämmung sorgen für eine energetische Hülle. Großzügige Raumgestaltung, Fußbodenheizung, der Anbau von Balkonanlagen und die Neugestaltung der Außenanlagen erhöhen die Wohnqualität. Das Objekt entspricht einer Energieeffizienz KfW E85.

Mit der Verordnung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten für die kommunale Wohnungswirtschaft wurden im Februar 2021 Anträge auf Gewährung der Zuweisung zur Ablösung der Altverbindlichkeiten im Sinne des § 3 des Altschuldenhilfe-Gesetzes gemäß § 26 Absatz 3 des Finanzausgleichgesetzes Mecklenburg-Vorpommern gestellt. Im März 2022 erhielt die Wohnungsgesellschaft über die gesellschaftlichen Gemeinden positive Bescheide über eine Zuweisung zur Ablösung von Altverbindlichkeiten.

Für das Geschäftsjahr 2022 gehen wir aus heutiger Sicht davon aus, dass wir ein Jahresergebnis in Höhe von TEUR 76,0 wie im Wirtschaftsplan prognostiziert, erreichen werden.

Proseken, 13.06.2022

  
Silke Mawick  
Geschäftsführerin



## **BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

An die Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH, Proseken:

### **VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS**

#### **Prüfungsurteile**

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH, Proseken, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den einschlägigen 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

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

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

## **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 2021 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 Satz 3 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.

Schwerin, den 18. August 2022

MÖHRLE HAPP LUTHER GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Dodenhoff  
Wirtschaftsprüfer



Voige  
Wirtschaftsprüfer



Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 und des Lageberichtes der Wohnungsgesellschaft Gägelow GmbH, Proseken.

Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir weisen insbesondere auf § 328 HGB hin.