

Prüfungsbericht

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham

Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31.12.2024 sowie des Lageberichts für 2024

Aufgrund kaufmännischer Rundungen sind geringe
Rundungsdifferenzen nicht ausgeschlossen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
A Prüfungsauftrag	1
B Grundsätzliche Feststellungen zur Lage der Gesellschaft	2
C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	5
I. Gegenstand der Prüfung	5
II. Art und Umfang der Prüfung	6
D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Gesellschaft	9
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	9
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	9
2. Jahresabschluss	9
3. Lagebericht	10
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	10
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	12
1. Vermögenslage	12
2. Finanzlage	14
3. Ertragslage	18
E Wirtschaftliche Tätigkeit	20
I. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes	20
II. Grundstücksgeschäfte	22
III. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen	23
IV. Betreuung	25
V. Feststellungen zu wesentlichen Beteiligungen	25
F Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach § 53 HGrG	26
G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung	27
Anlagen	
1 Jahresabschluss zum 31.12.2024	
2 Lagebericht für 2024	
3 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses	

- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Kapitalflussrechnung
- 7 Erfolgsanalyse
- 8 Fragenkatalog zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG
- 9 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2024

A Prüfungsauftrag

1 Der Aufsichtsrat der

**Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung,
Nordenham,**

(im Folgenden kurz GNSG oder Gesellschaft genannt)

vertreten durch dessen Vorsitzenden, hat uns mit Schreiben vom 30.05.2024 den Auftrag zur Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 und des Lageberichts 2024 gemäß §§ 316 ff. HGB erteilt. Der Prüfungsauftrag umfasst auch Feststellungen nach § 53 HGrG. Die Zustimmung des zuständigen Rechnungsprüfungsamts wurde eingeholt.

- 2 Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Prüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.
- 3 Der über diese Prüfung verfasste Bericht wurde nach dem IDW-Prüfungsstandard PS 450 n. F. (10.2021) erstellt. Er richtet sich an die Gesellschaft.
- 4 Für die Durchführung der Prüfung und für die Berichterstattung gelten die §§ 157 und 158 NKomVG sowie die EigBetrVO vom 12.07.2018 (Nds. GVBl. 2018 S. 172). Dem Auftrag liegen die als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen, herausgegeben vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW), in der Fassung vom 01.01.2024 zugrunde. Diese Auftragsbedingungen gelten, soweit dies nach ihrem Inhalt in Frage kommen kann, auch im Verhältnis zu Dritten.

B Grundsätzliche Feststellungen zur Lage der Gesellschaft

- 5 Unsere Stellungnahme beruht auf der Beurteilung der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung im Jahresabschluss zum 31.12.2024 und im Lagebericht für 2024.

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unter der Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (Going-Concern-Prämisse) aufgestellt. Dieser liegt eine Unternehmensplanung, gültig bis 2029, zugrunde, die dem Aufsichtsrat am 17.03.2025 vorgestellt worden ist. Ausweislich des uns vorliegenden Aufsichtsratsprotokolls vom 17.03.2025 ist diese Unternehmensplanung in dieser Sitzung nicht beschlossen worden. Nach den uns erteilten Auskünften des Geschäftsführers wird die Zustimmung in der nächsten Aufsichtsratssitzung nachgeholt und genehmigt.

- 6 Auf folgende wesentliche Darstellungen der Lage der Gesellschaft durch die Geschäftsführung weisen wir hin:

Grundlagen des Unternehmens

Zu den Rahmenbedingungen der Geschäftstätigkeit erläutert die Geschäftsführung die Rolle der Gesellschaft als der bedeutendste Wohnraumanbieter am Standort Nordenham. Die Geschäftstätigkeit umfasst hiernach neben der Bewirtschaftungstätigkeit als Kerngeschäftsfeld auch das Betreuungs- und Bauträgergeschäft. Hierzu verwaltet die Gesellschaft zahlreiche Immobilien Dritter, erschließt neue Wohngebiete in der Stadt Nordenham und verkauft unbebaute und bebaute Grundstücke.

Wirtschaftsbericht

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 698 (Vorjahr T€ 802) ausgewiesen, der insgesamt mit rd. T€ 130 unter dem geplanten Jahresergebnis von T€ 828 liegt. Der Cashflow nach DVFA/SG beträgt T€ 1.576 gegenüber T€ 1.854 im Vorjahr. Der Jahresüberschuss entfällt überwiegend auf das Kerngeschäftsfeld der Bewirtschaftungstätigkeit.

Die Ertragslage im Kerngeschäftsfeld der Bewirtschaftungstätigkeit wurde wie in den Vorjahren von den umfangreichen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen zur Aufrechterhaltung der Vermietungsfähigkeit des Wohnungsbestands bestimmt. Die Mieterträge erhöhten sich aufgrund der vorgenommenen Mieterhöhung bei Bestandsobjekten. Die Fluktuationsquote verringerte sich auf 9,6 % (Vorjahr 10,3 %) und liegt unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre.

Die Gesellschaft konnte jederzeit ihren finanziellen Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Bei einem absoluten Anstieg des Eigenkapitals um T€ 339 und gleichzeitig um T€ 108 gesunkenen Bilanzvolumen erhöhte sich die Eigenkapitalquote auf 41,2 % (Vorjahr 40,4 %).

Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Im Rahmen der Risiko-, Chancen- und Prognoseberichterstattung geht die Geschäftsführung auf zukünftige Rahmenbedingungen und die Branchensituation, die zukünftige Ertrags- und Liquiditätsentwicklung sowie auf die künftige Geschäftstätigkeit und erwarteten Risiken und Chancen ein.

Hierbei wird für 2025 ein positives Jahresergebnis in Höhe von T€ 549 erwartet. Wesentliche wirtschaftliche Bestandsgefährdungspotenziale werden für die Gesellschaft nicht gesehen.

Die Geschäftsführung sieht im Kerngeschäft Bewirtschaftungstätigkeit geringe Risiken, da aufgrund der aktuellen Marktlage und der erwarteten Entwicklung weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen gerechnet wird.

Chancen der weiteren Geschäftsentwicklung liegen insbesondere in der Entwicklung avisierter Neubauprojekte einhergehend mit einem hohen energetischen Standard, der auch bei der Modernisierung des eigenen Wohnbestandes zugrunde gelegt wird. Dies führt zur Ausschöpfung von Mietpotentialen insbesondere im Rahmen von Neuvermietungen. Weitere Chancen liegen im Neubau sowie in der Realisierung von der Bauland- und Erschließungsmaßnahme "Tongern II" bzw. im Ausbau des Bauträgergeschäftes.

Nach Angaben der Geschäftsführung stellen die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft auch für die Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Aufbauend auf einer bereits durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der aktuellen CO₂-Emissionen erstellt die Gesellschaft derzeit eine unternehmenseigene Klimaschutzstrategie ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

- 7 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften.
- 8 Damit ist die Darstellung der Lage des Unternehmens im Jahresabschluss und Lagebericht durch die gesetzlichen Vertreter aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens ist ausreichend eingegangen worden. Die zugrunde gelegten Prognosen erscheinen plausibel.

C Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

- 9 Gegenstand der Abschlussprüfung ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Vorschriften des Gesellschaftsvertrags sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.
- 10 Auf Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht wurden die deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsgrundsätze angewandt. Wir weisen darauf hin, dass die gesetzlichen Vertreter für die Rechnungslegung, die dazu eingerichteten internen Kontrollen (IKS) und die uns gegenüber gemachten Angaben die Verantwortung tragen. Unsere Aufgabe ist es, diese Unterlagen unter Einbeziehung der Buchführung und die gemachten Angaben im Rahmen einer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.
- 11 Die Prüfung der Einhaltung anderer Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Prüfung, als sich aus ihnen üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben. Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände, wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen, sowie die Feststellung außerhalb der Rechnungslegung begangener Ordnungswidrigkeiten sind nicht Gegenstand der Prüfung.
- 12 Unsere Prüfung hat sich nicht darauf erstreckt, ob der Fortbestand des Unternehmens oder die Wirksamkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.
- 13 Zu den rechtlichen Verhältnissen verweisen wir auf Anlage 4 dieses Berichts.
- 14 Gemäß der Erweiterung des Prüfungsauftrags umfasst die Prüfung die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG. Hierzu verweisen wir auf Anlage 8 dieses Berichts.
- 15 Neben der Jahresabschlussprüfung haben wir auch die Prüfung nach § 16 MaBV vorgenommen. Das Prüfungsergebnis ist im Einzelnen in dem entsprechenden Prüfungsbericht dargestellt.

II. Art und Umfang der Prüfung

- 16 Die Prüfung haben wir in der Zeit vom 13.01.2025 bis 17.01.2025 (Vorprüfung) und vom 10.03.2025 bis 28.03.2025 (Hauptprüfung) in den Geschäftsräumen der Gesellschaft in Nordenham sowie im Wege des mobilen Arbeitens vorgenommen. Die Fertigstellung des Berichts erfolgte anschließend in unseren Geschäftsräumen in Hannover.
- 17 Alle erbetenen Auskünfte und Nachweise wurden uns erbracht. Eine berufsübliche Vollständigkeitserklärung vom 28.03.2025 haben wir zu unseren Unterlagen genommen. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft haben uns in ihrer abgegebenen Vollständigkeitserklärung schriftlich versichert, dass die erteilten Aufklärungen und Nachweise vollständig sind. Ferner haben sie erklärt, dass alle Geschäftsvorfälle erfasst und im Jahresabschluss und Lagebericht wiedergegeben sind.
- 18 Der Prüfung nach § 53 HGrG liegt der IDW-Prüfungsstandard PS 720 „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ zugrunde.
- 19 Die Prüfung haben wir nach den deutschen Grundsätzen des wirtschaftsprüfenden Berufes unter Beachtung der Verlautbarungen und einschlägigen Prüfungsstandards des Instituts der Wirtschaftsprüfer vorgenommen.
- 20 Danach ist die Prüfung mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu planen und durchzuführen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und der Wirtschaftlichkeit falsche Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulation der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern, die sich auf das durch den Jahresabschluss und Lagebericht vermittelte Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Damit erfordert die Zielsetzung der Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung.

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

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

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

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

- 21 Prüfungsschwerpunkte werden entsprechend unserer Risikoeinschätzung im Rahmen der Prüfungsstrategie gebildet. Bei dieser Prüfung haben wir Schwerpunkte bei dem Sachanlagevermögen (Abgrenzung von Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen) sowie der Bauträgertätigkeit (Fortentwicklung der Erschließungs-, Bau- und Vermarktungstätigkeit) gesetzt.
- 22 Bestätigungen der Kreditinstitute, mit denen die Gesellschaft in Geschäftsbeziehung steht, sowie der für die Gesellschaft tätigen Rechtsanwälte und Steuerberater wurden von der Gesellschaft zu unseren Händen eingeholt. Saldenbestätigungen als Bestandsnachweise für die übrigen Forderungen und Verbindlichkeiten wurden von uns nicht angefordert. Wir haben uns jedoch durch alternative Prüfungshandlungen vom Bestehen und der vollständigen Erfassung der ausgewiesenen Forderungen und Verbindlichkeiten überzeugt.
- 23 Den Lagebericht haben wir unter Beachtung des IDW-Prüfungsstandards PS 350 n. F. (10.2021) daraufhin überprüft, ob er den Grundsätzen der Vollständigkeit, Richtigkeit, Klarheit und Übersichtlichkeit entspricht. Darüber hinaus haben wir geprüft, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss und mit den während unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht sowie den gesetzlichen Vorschriften entspricht. Ebenfalls wurde untersucht, ob die Darstellung der Lage der Gesellschaft zutreffend ist und die Darstellung der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung plausibel ist.

D Rechnungslegung und wirtschaftliche Lage der Gesellschaft

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

- 24 Zur Abwicklung der Buchführung hat die Gesellschaft Standardsoftware im Einsatz.
- 25 Die Buchführung ist nach dem Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft geordnet. Nach unseren Feststellungen sind die buchführungspflichtigen Geschäftsvorfälle fortlaufend, vollständig und zeitnah aufgezeichnet. Das Belegwesen ist geordnet.
- 26 Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten und der IT-Systeme nicht gewährleistet ist.
- 27 Die organisatorischen Vorkehrungen sind geeignet, die ordnungsmäßige Führung der Buchhaltung sicherzustellen. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.
- 28 Insgesamt ergaben unsere Prüfungshandlungen die formelle und materielle Richtigkeit der Buchführung; Aufbau und Handhabung entsprechen den gesetzlichen Vorschriften und gesellschaftsvertraglichen Bestimmungen sowie den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

2. Jahresabschluss

- 29 Die Gesellschaft gilt nach § 267 Abs. 1 HGB als kleines Unternehmen.
- 30 Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 wurden die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften nach HGB bzw. GmbHG sowie JAbschlWUV beachtet.
- 31 Der von der Geschäftsführung unter dem Datum vom 11.03.2025 unterzeichnete Jahresabschluss zum 31.12.2024 mit einer Bilanzsumme von € 45.307.760,58 weist einen Jahresüberschuss von € 698.419,20 aus.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss von € 698.419,20 in Höhe von € 179.850,00 als Dividende auszuschütten und den Restbetrag von € 518.569,20 in die Anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

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

3. Lagebericht

- 35 Der Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 steht in Einklang mit dem von uns geprüften Jahresabschluss und unseren im Rahmen der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Er vermittelt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend enthalten. Der Lagebericht entspricht in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

- 36 Der Jahresabschluss vermittelt nach den Ergebnissen unserer Prüfung unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften.

- 37 Zur Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sowie zu den ausgeübten Bilanzierungs- und Bewertungswahlrechten und deren Änderung verweisen wir auf die zutreffende Darstellung im Anhang.
- 38 Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung haben wir in Anlage 3 erläutert. Dabei handelt es sich - soweit die Posten im Rahmen des risikoorientierten Prüfungsansatzes nicht umfassend geprüft wurden - um Angaben aus der Buchführung des Unternehmens.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

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

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Immaterielle Vermögensgegenstände	20,2	0,0	10,5	0,0	9,7
Sachanlagen	35.354,9	78,0	35.362,9	77,9	-8,0
Finanzanlagen	2.932,6	6,5	2.932,6	6,5	0,0
Umlaufvermögen (mittelfristig)	2.530,5	5,6	1.407,8	3,1	1.122,7
Umlaufvermögen (kurzfristig) einschl. Geldbeschaffungskosten	4.469,6	9,9	5.702,3	12,5	-1.232,7
Bilanzsumme	45.307,8	100,0	45.416,1	100,0	-108,3

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	18.681,5	41,2	18.342,8	40,4	338,7
Fremdkapital, lang- und mittelfristig					
Dauerfremdfinanzierungsmittel	21.153,6	46,7	22.131,0	48,7	-977,4
sonstige Rückstellungen	108,1	0,2	110,2	0,2	-2,1
sonstige Passiva	496,2	1,1	526,4	1,2	-30,2
kurzfristige Fremdmittel	4.868,4	10,8	4.305,7	9,5	562,7
Bilanzsumme	45.307,8	100,0	45.416,1	100,0	-108,3

- 40 Auf der Vermögensseite haben sich die Sachanlagen durch planmäßige Abschreibungen von T€ 1.177,8 und Abgänge von T€ 95,4 vermindert. Gegenläufig dazu wirkten sich Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 1.265,2 aus, davon für nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von T€ 1.084,0. Weiterhin gab es Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen von T€ 20,6 sowie planmäßige Abschreibungen auf Immaterielle Vermögensgegenstände von T€ 10,8. Durch den Verkauf eines Mehrfamilienhauses (Martin-Pauls-Straße 99 in Nordenham) sowie eines unbebauten Grundstücks (Walter-Rathenau-Straße 201-205) gab es einen Buchgewinn in Höhe von T€ 306,9.

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

Das mittelfristige Umlaufvermögen betrifft im Wesentlichen Grundstücke mit fertigen Bauten des Umlaufvermögens, insbesondere das Bauprojekt Tongern II. Im Berichtsjahr gab es Zugänge in Höhe von T€ 1.120,3.

Der Rückgang des kurzfristigen Umlaufvermögens resultiert im Wesentlichen aus einer Rückführung der geleisteten Anzahlung für Anschaffungskosten des Grundstücks Großensieler Straße 5 in Nordenham (T€ 1.350,0).

- 41 Auf der Kapitaleseite erhöhte sich das Eigenkapital um den Jahresüberschuss von T€ 698,4 bei einem Abgang von T€ 359,7 anlässlich von Dividendenzahlungen. Zum 31.12.2024 ist der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital im Vergleich zum Vorjahr bei einer um 0,2 % verminderten Bilanzsumme von 40,4 % auf 41,2 % angestiegen.

Das langfristige Fremdkapital hat sich durch planmäßige Tilgungen in Höhe von T€ 977,4 gegenüber dem Vorjahr verringert.

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

Unter den langfristigen sonstigen Passiva wird ein verlorener Baukostenzuschuss ausgewiesen.

Unter den kurzfristigen Fremdmitteln haben sich insbesondere die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um T€ 701,2 erhöht. Gegenläufig dazu haben sich die Sonstigen Rückstellungen um T€ 123,3 verringert.

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

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
lang- und mittelfristige Vermögenswerte	40.838,2	39.713,8	1.124,4
lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel	40.439,4	41.110,4	-671,0
Unter-/Überdeckung	<u>-398,8</u>	<u>1.396,6</u>	<u>-1.795,4</u>

- 43 Das langfristige Vermögen war am 31.12.2024 zu 45,7 % durch Eigenkapital und ist im Übrigen bis auf T€ 398,8 durch langfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen) gedeckt.
- 44 Der Gesellschaft stehen im Einzelnen nachgewiesene, in ausreichendem Umfang vorhandene Beleihungsreserven im Sachanlagevermögen sowie eingeräumte Kreditlinien in Höhe von T€ 450,0 zur Verfügung. Nach den uns erteilten Auskünften des Geschäftsführers wurden diese Kreditlinien bis zum Ende der Prüfung zwischenzeitlich in Höhe von T€ 172,5 in Anspruch genommen.
- 45 Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Gesellschaft sind geordnet.

2. Finanzlage

- 46 Die finanzielle Entwicklung der Gesellschaft stellen wir vergangenheitsorientiert anhand einer Kapitalflussrechnung auf der Basis des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 sowie zukunftsorientiert für 2025 durch eine Fortrechnung dar, in welche die zu erwartenden finanzwirtschaftlichen Vorgänge gemäß den für die Prüfung zur Verfügung stehenden Unterlagen und aufgrund der uns gegebenen Auskünfte einbezogen werden.

47 Die Kapitalflussrechnung weist folgende Daten aus:

	2024		2023
	T€	T€	T€
Finanzmittelbestand zum 01.01.		879,3	1.998,4
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit *)	2.808,7		1.064,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-879,6		-586,2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit **)	<u>-1.869,7</u>	<u>59,4</u>	<u>-1.597,8</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.		<u>938,7</u>	<u>879,3</u>
*) darin enthalten:			
Cashflow nach DVFA/SG		<u>1.575,6</u>	<u>1.854,4</u>
**) darin enthalten:			
planmäßige Tilgungen		<u>-977,4</u>	<u>-1.040,5</u>

48 Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 2.808,7 reichte aus, die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit in Höhe von T€ 879,6 und der Finanzierungstätigkeit von T€ 1.869,7 in vollem Umfang zu decken. In Höhe des übersteigenden Betrages von T€ 59,4 hat sich daher der Finanzmittelbestand zum 31.12.2024 auf T€ 938,7 erhöht.

49 Unter Einbeziehung übriger kurzfristiger Aktivposten von T€ 3.530,9 sowie kurzfristiger Passivposten von T€ 4.868,4 ergibt sich bei einem Finanzmittelbestand von T€ 938,7 zum 31.12.2024 ein stichtagsbedingter Liquiditätsbedarf von T€ 398,8.

Vorschaurechnung 2025

- 50 Im Rahmen unserer Prüfung wurde uns von der Geschäftsführung für das Jahr 2025 bis 2029 eine Wirtschaft- und Finanzplanung vorgelegt, die dem Aufsichtsrat in der Sitzung vom 17.03.2025 vorgestellt worden ist. Ausweislich des uns vorliegenden bislang noch nicht unterschriebenen Protokolls hat der Aufsichtsrat entschieden, dass die vorgelegte Wirtschafts- und Finanzplanung in dieser Sitzung nicht beschlossen wird. Nach den uns erteilten Auskünften des Geschäftsführers wird die Wirtschafts- und Finanzplanung auf der nächsten Aufsichtsratssitzung erneut beraten. Der weitere Verlauf der finanziellen Vorgänge für das Jahr 2025 stellt sich nach den Erkenntnissen zum Prüfungszeitpunkt wie folgt dar:

	T€	T€
Jahresüberschuss lt. vorgelegter Planungsrechnung	549,1	
zzgl. Abschreibungen	1.343,5	
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,9	
abzgl. Gewinne/Verluste aus Anlageabgängen	-206,5	
abzgl. Zins- und Beteiligungserträge	-17,2	
zzgl. Zinsaufwendungen	611,0	
Veränderung Verkaufsgrundstücke	1.877,8	
Veränderung sonstiger Aktiva	-519,9	
Veränderung sonstiger Passiva (kurzfristige Rückstellungen)	618,4	
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		4.257,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	250,0	
Auszahlungen für		
Investitionen in das Sachanlagevermögen (Bestandsinvestitionen)	-2.460,3	
Investitionen in das Immaterielle Anlagevermögen	-9,0	
Zins- und Beteiligungserträge	17,2	
Baukostenzuschuss	70,0	
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-2.132,1

	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Übertrag		2.125,0
Einzahlungen aus Darlehensvalutierungen	4.616,0	
Auszahlungen für Zinsen	-611,0	
planmäßige Tilgungen	-1.033,8	
Ablösung Vorfinanzierungsdarlehen	-2.000,0	
Dividende für 2024	<u>-179,9</u>	
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		<u>791,3</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands		<u>2.916,3</u>
Finanzmittelbestand zum 01.01.2025		<u>938,7</u>
Finanzreserve nach Fortrechnung		<u><u>3.855,0</u></u>

- 51 Für die mehrjährigen Investitionsmaßnahmen wurden für das dargestellte Geschäftsjahr 2025 jeweils nur anteilig - von der Gesellschaft - geschätzte Investitionskosten sowie Teilfinanzierungsmittel berücksichtigt. Aufgrund der bestehenden finanziellen Unterdeckung zu Beginn des Jahres 2025 wurde in der Sitzung am 17.03.2025 einstimmig durch den Aufsichtsrat eine kurzfristige Liquiditätssicherung in Höhe von T€ 2.000,0 beschlossen. Der Gesellschaft stehen somit für 2025 ausreichend Mittel für die weitergehenden wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten zur Verfügung.
- 52 Die Finanzlage der Gesellschaft ist geordnet. Die Gesellschaft war im Berichtszeitraum in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

3. Ertragslage

- 53 Die Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2024 ist in Anlage 7 funktional gegliedert. Dabei sind auch die Vergleichszahlen und die Veränderungen zum Vorjahr aufgeführt. Zusammengefasst sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	465,3	934,4	-469,1
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand	0,0	0,0	0,0
Eigentumsverwaltung/Betreuung	-0,4	-40,4	40,0
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)	-129,9	4,7	-134,6
Sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunternehmerleistungen für Dritte u. a.)	15,0	21,3	-6,3
Betriebsergebnis	350,0	920,0	-570,0
Finanzergebnis	-1,6	14,9	-16,5
Neutrales Ergebnis	350,0	-133,1	483,1
Jahresüberschuss	698,4	801,8	-103,4

- 54 Das Betriebsergebnis in Höhe von T€ 350,0 liegt um T€ 570,0 unter dem Ergebnis des Vorjahres und ist im Wesentlichen vom Ergebnis aus der Bewirtschaftungstätigkeit geprägt.
- 55 Das Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 469,1 auf T€ 465,3 verringert. Ursächlich dafür sind insbesondere gestiegene Fremdkosten für Instandhaltung (ohne Verrechnung) (+ T€ 304,1) sowie höhere Verwaltungskosten (+ T€ 168,7). Gegenläufig dazu haben sich insbesondere die Sollmieten um T€ 31,9 erhöht und die Erlösschmälerungen um T€ 28,4 vermindert.
- 56 Das Ergebnis aus der Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand ist ausgeglichen, da den aktivierten Eigenleistungen in Höhe von T€ 75,3 (Vorjahr T€ 94,2) in gleicher Höhe verrechnete Personal- und Sachaufwendungen gegenüberstehen.
- 57 Aus der Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb) ergibt sich eine Unterdeckung, da im Geschäftsjahr 2024 keine Verkäufe getätigt wurden.

- 58 Im positiven Neutralen Ergebnis werden im Wesentlichen mit T€ 310,2 Erträge aus Anlagenverkäufen sowie mit T€ 112,2 Erträge aus früheren Jahren ausgewiesen. Unter den Aufwendungen werden mit jeweils rd. T€ 50 Kosten im Zusammenhang mit der Abberufung des ehemaligen Geschäftsführers sowie Kosten im Zusammenhang mit der Nachzahlung der Übergabe der WEG-Verwaltung an einen externen Dritten ausgewiesen.
- 59 Weitere Einzelheiten zu den Funktionsergebnissen sind Anlage 7 zu entnehmen.
- 60 Nach dem Wirtschaftsplan der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2025 wird ein Jahresüberschuss von T€ 549,1 erwartet. Auf Tz 50 weisen wir hin.

E Wirtschaftliche Tätigkeit

I. Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes

Bestand

61 Die Gesellschaft bewirtschaftet zum 31.12.:

	2024 Anzahl	2023 Anzahl
Wohnungen im Anlagevermögen	1.580	1.588
gewerbliche Einheiten im Anlagevermögen	15	15
Garagen	363	363
Carports	16	16
d. s. Verwaltungseinheiten (VE)*	1.649	1.657
Wohn- und Nutzfläche insgesamt (ohne Garagen) in m ²	97.352	97.775

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

62 Die Veränderung im Bestand resultiert im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Mehrfamilienhauses Martin-Pauls-Straße 99 in Nordenham.

Insgesamt sind 115 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken errichtet. Erbbauzinsen sind in Höhe von T€ 9,0 angefallen.

63 Ende 2024 waren vom gesamten Wohnungsbestand keine Wohnungen mietpreisgebunden bzw. öffentlich gefördert, 77 Wohnungen unterliegen einer mittelbaren Belegung.

Vermietung

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

- 65 Die Betriebskosten sowie die Heizkosten (sofern die Energieversorgung auf Zentralheizungsanlagen basiert) werden beim gesamten Wohnraum abgerechnet. Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnungen für 2023 waren bis zum Ende des Wirtschaftsjahres 2024 vorgenommen und abgerechnet worden.
- 66 Der Bestand der GNSG betrifft nicht preisgebundenen Wohnraum. Die Mieterhöhungsmöglichkeiten werden in Zeitabständen im Rahmen der Unternehmensstrategie bzw. nach erfolgten Modernisierungen angepasst.
- Mietänderungen entsprechen, soweit von uns geprüft, in formeller und materieller Hinsicht den gesetzlichen Erfordernissen.
- 67 Die Erlösschmälerungen auf Sollmieten (T€ 161,6; Vorjahr T€ 190,4) betragen 2,5 % (Vorjahr 2,9 %) der gesamten Sollmieten.
- 68 Zum 31.12.2024 betrug die Leerstandsquote 3,1 % (Vorjahr 2,8 %).
- 69 Im Berichtszeitraum waren 152 Mieterwechsel zu verzeichnen; dies entspricht einer Fluktuationsquote von 9,6 % (Vorjahr 10,3 %).

Instandhaltung

- 70 Für die Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes wurden ausgegeben:

	2024 T€	2023 T€
Fremdkosten	2.345,9	2.041,8
Verrechnung Instandhaltung/Modernisierung (aufwandswirksam)	201,8	184,7
	2.547,7	2.226,5
abzgl. Versicherungserstattungen	-11,1	-3,1
abzgl. Zuschüsse u. a.	-17,5	0,0
	2.519,1	2.223,4
Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	121,7	181,1
	<u>2.640,8</u>	<u>2.404,5</u>
€/m² p. a.	27,01	24,59

- 71 Für das Jahr 2025 wird mit Instandhaltungskosten von insgesamt T€ 2.773,3 (ohne eigene Leistungen), das sind € 28,49 je m², gerechnet.

II. Grundstücksgeschäfte

Bebaute Grundstücksflächen, die zur Weiterveräußerung vorgesehen sind

Unbebaute Grundstücke

- 72 Mit notariellem Vertrag vom 02.09.2019 wurde von der Gesellschaft in Nordenham "Tongern II" ein Grundstück mit 40.101 m² für T€ 959,8 unter der aufschiebenden Bedingung der Erlangung eines rechtskräftigen Bebauungsplans bis zum 30.08.2021 erworben. Die Frist für den Eintritt der aufschiebenden Bedingung wurde zweimal verlängert. Sie endete am 30.06.2022. Der Aufsichtsrat hat diesem Kauf in seiner Sitzung am 28.03.2019 zugestimmt. Die Kaufpreiszahlung für das Projekt "Tongern II" erfolgte am 24.06.2022 in Höhe von T€ 971,7. In der Sitzung vom 30.03.2023 wurde der Aufsichtsrat darüber informiert, dass mit der Baureife des Bebauungsplans im August 2023 zu rechnen ist. Dieser Stand wurde dann erst im November 2023 erreicht. Im Anschluss daran wurde die verbindliche Planung aller Tiefbaugewerke durchgeführt und die Einleitung der Ausschreibungsverfahren durch die Gesellschaft noch vor dem Jahreswechsel 2023 veranlasst. Nach der Preisfindung sind Verkaufsverhandlungen mit Bauinteressenten vorgesehen. Im Jahr 2024 gab es Zugänge in Höhe von T€ 1.119,4, so dass der Buchwert per 31.12.2024 sich insgesamt auf T€ 2.272,6 beläuft. In der Sitzung am 17.03.2025 wurde dem Aufsichtsrat mitgeteilt, dass sich für das Bauvorhaben Tongern II in 2025 insgesamt ein Überschuss von T€ 288,5 ergeben wird. Somit ist das Bauvorhaben insgesamt als wirtschaftlich anzusehen.

- 73 Unter dem Posten Grundstücke mit fertigen Bauten - Umlaufvermögen wurden in Vorjahren T€ 821,6 Anschaffungs- und Nebenkosten für vier Grundstücke (erworben 2014 bis 2017) zur Größe von insgesamt 3.391 m² bebaut mit mehreren Häusern in Nordenham, Friedrich-Ebert-Straße, bilanziert. Das Ziel des Erwerbs war es, diese zusammenhängenden großen Grundstücksflächen an einen Projektentwickler/Zwischeninvestor weiter zu veräußern, um eine Einzelhandel- bzw. Mischnutzung in der nördlichen Fußgängerzone Nordenhams zu ermöglichen. Zum 31.12.2024 werden in der Bilanz insgesamt T€ 826,1 ausgewiesen. In der Aufsichtsratssitzung am 17.03.2025 wurde beschlossen, dass das Grundstück an einen Investor verkauft wird. Ausweislich des uns vorliegenden Protokolls wurde beschlossen, dass das Grundstück zum Bodenrichtwert von T€ 700,0 veräußert werden soll. Des Weiteren erstattet die Stadt Nordenham einen Betrag in Höhe von T€ 122,0 und zahlt der Gesellschaft darüber hinaus einen Betrag in Höhe von T€ 100,0 für weitere entstandene Aufwendungen.

Mit Notarvertrag vom 01.03.2024 wurde das Grundstück Walther-Rathenau-Straße zum Kaufpreis von T€ 138,0 veräußert, wobei der Buchwert zum Zeitpunkt der Veräußerung insgesamt T€ 5,5 betrug. Dadurch konnte insgesamt ein Buchgewinn in Höhe von T€ 132,5 erzielt werden.

Die Gesellschaft hat mit Notarvertrag vom 25.05.2023 ein mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück in der Martin-Pauls-Straße 99 in Nordenham zum Kaufpreis von T€ 250,0 verkauft, wobei der Zahlungseingang am 04.03.2024 auf dem Geschäftskonto der Gesellschaft erfolgte. Der Buchwert betrug beim Anlagenabgang T€ 75,5, so dass ein Buchgewinn in Höhe von T€ 174,5 erzielt werden konnte.

III. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

- 74 Im Geschäftsjahr 2024 wurden neben Instandhaltungsaufwendungen aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen mit einem Volumen von T€ 1.084,0 (Vorjahr T€ 500,5) vorgenommen. Die Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgte mit Eigenmitteln.

Die Mieten wurden infolge der modernisierungsbedingten Maßnahmen erhöht.

- 75 Für 2025 hat die Gesellschaft aktivierungspflichtige Modernisierungsmaßnahmen bei Bestandsinvestitionen laut Wirtschafts- und Finanzplan in Höhe von T€ 2.773,3 geplant. Darin sind im Wesentlichen Aktivierungen in Bestandsinvestitionen sowie Investitionen in das Bauvorhaben Deichstraße 15/17 vorgesehen. Für das Bauvorhaben Deichstraße 15/17 ist unter anderem die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von T€ 2.600,0 im Wirtschaftsplan vorgesehen.
- 76 Im Zusammenhang mit der Überplanung/Ausnutzung des Areals in Blexen, Deichstraße 15/17, mit dem geplanten Neubau von Mietwohnungen hat die Gesellschaft in 2014 ein Objekt mit zwei Wohnungen und einer ehemaligen Gaststätte sowie in 2015 ein Haus mit vier Wohnungen erworben. Der Abbruch der Altbebauung erfolgte im Frühjahr 2019. Es war zunächst die Errichtung von 17 Wohnungen und 6 Garagen mit Herstellungskosten in Höhe von T€ 3.930,5 geplant, die mit T€ 3.105,1 Fremd- und T€ 825,4 Eigenkapital finanziert werden sollen. Der Durchführung der Maßnahme hat der Aufsichtsrat am 01.02.2017 zugestimmt. Zum 31.12.2024 sind in der Bilanz unter den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens T€ 176,2 für diese Baumaßnahme ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2025 plant die Gesellschaft auf Basis einer geänderten Planung den Bau eines Mehrfamilienhauses nach Erteilung eines Bauantrages. Wir empfehlen für dieses Bauvorhaben eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen.
- 77 Weiterhin ist auf dem Grundstück des im Frühjahr 2019 abgerissenen Bestandsobjekts in Nordenham, Wehrdeich, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit in 2021 aktualisierten Gesamtkosten von insgesamt T€ 2.093,9 geplant. Die Finanzierung soll mit T€ 1.570,4 Fremd- und T€ 523,5 Eigenkapital vorgenommen werden. Für 2025 sind im Wirtschafts- und Finanzplan keine Herstellungskosten eingeplant. Unter den Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens sind zum 31.12.2024 insgesamt T€ 5,0 aktiviert. Wir empfehlen für dieses Bauvorhaben eine aktuelle Wirtschaftlichkeitsberechnung durchzuführen.

- 78 Für alle genannten Baumaßnahmen des Anlagevermögens werden vor Baubeginn statische und z. T. dynamische Wirtschaftlichkeit- und Bewertungsrechnungen durch die Gesellschaft vorgenommen. Diese zeigen, dass weder außerplanmäßige Abschreibungen vorzunehmen noch Drohverlustrückstellungen zu bilden sind. Die Gesellschaft beabsichtigt, bei sich verändernden Gegebenheiten kurzfristig aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufzustellen.

IV. Betreuung

- 79 Bei der Gesellschaft hat aufgrund eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrags mit der Gesellschaft Innovationszentrum für Nachhaltigkeit und Produktionstechnologie mbH, die kaufmännische und technische Verwaltung der 41 Gewerbeeinheiten auch im Jahr 2024 erbracht.

Die in 2024 vereinnahmten Gebühren betragen insgesamt T€ 39,6 (Vorjahr T€ 48,0).

V. Feststellungen zu wesentlichen Beteiligungen

- 80 Die Gesellschaft ist zum Bilanzstichtag 31.12.2024 unverändert mit 14,01 % am Stammkapital der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, beteiligt. Der letzte vorliegende Jahresabschluss zum 31.12.2023 zeigt einen Jahresfehlbetrag von T€ 374,6 (2022: Jahresüberschuss T€ 892,3). Das Eigenkapital beläuft sich zum 31.12.2023 auf T€ 22.009,0 (2022: T€ 22.501,8), die Eigenkapitalquote zum 31.12.2023 beträgt 35,2 % (2022: 36,2 %).

F Feststellungen aus der Erweiterung des Prüfungsauftrags nach § 53 HGrG

- 81 Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 HGrG beachtet. Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften, den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.
- 82 Über die in dem vorliegenden Bericht gebrachten Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.
- 83 Zu Einzelheiten unserer Ordnungsmäßigkeitsprüfung und zum Fragenkatalog zu § 53 HGrG verweisen wir auf Anlage 8.

G Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

- 84 Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31.12.2024 und dem Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham, unter dem Datum vom 28.03.2025 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham, - bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Nordenham, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31.12.2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hannover, den 28.03.2025

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

Kopischke
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer"

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen (IDW PS 450 n. F. (10.2021)).

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form (einschließlich der Übersetzung in andere Sprachen) bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Hannover, den 28.03.2025

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



Kopischke
Wirtschaftsprüfer

Günther
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

- 1 Jahresabschluss zum 31.12.2024
- 2 Lagebericht für 2024
- 3 Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses
- 4 Rechtliche Verhältnisse
- 5 Betriebliche Kennzahlen
- 6 Kapitalflussrechnung
- 7 Erfolgsanalyse
- 8 Fragenkatalog zur Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG
- 9 Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 01.01.2024

Anlage 1/1

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

1 Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen		20.199,54	10.467,28
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.159.290,45		32.207.346,33
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	2.584.090,35		2.669.418,96
3. Grundstücke ohne Bauten	141.945,18		147.494,15
4. Maschinen	0,00		0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	207.188,61		126.239,93
6. Bauvorbereitungskosten	262.342,45		188.359,41
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	35.354.857,04	24.000,00
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Beteiligungen	2.920.021,64		2.920.021,64
2. Andere Finanzanlagen	12.600,00	2.932.621,64	12.600,00
		<u>38.307.678,22</u>	<u>38.305.947,70</u>
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte <u>Grundstücke und andere Vorräte</u>			
1. Grundstücke ohne Bauten			1.038.540,84
a) noch nicht erschlossen	0,00		825.170,23
b) durch Dritte erschlossen	826.125,21		0,00
c) im Zustand der Erschließung	2.272.573,85		1,02
d) selbst erschlossen	1,02		114.667,63
2. Bauvorbereitungskosten	0,00		2.683.577,74
3. Unfertige Leistungen	2.767.402,95		1.350.000,00
4. Geleistete Anzahlungen	0,00	5.866.103,03	
II. Forderungen und <u>sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	143.682,28		83.912,66
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.437,16		32.550,35
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.137,61		25.746,30
4. Sonstige Vermögensgegenstände	6.304,10	190.561,15	70.839,61
III. <u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		938.741,95	879.311,98
		<u>6.995.406,13</u>	<u>7.104.318,36</u>
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	4.676,23		5.585,56
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	4.676,23	267,67
		<u>45.307.760,58</u>	<u>45.416.119,29</u>

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. <u>Gezeichnetes Kapital</u>		1.199.000,00	1.199.000,00
II. <u>Gewinnrücklagen</u>			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	599.500,00		599.500,00
2. Bauerneuerungsrücklage	10.246.048,64		9.152.865,35
3. Andere Gewinnrücklagen	5.938.549,25	16.784.097,89	5.938.549,25
III. <u>Unverteilter Jahresüberschuss aus dem Vorjahr</u>		0,00	651.096,37
IV. <u>Jahresüberschuss</u>		698.419,20	801.786,92
		<u>18.681.517,09</u>	<u>18.342.797,89</u>
B. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		620.819,00	746.229,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.926.293,07	9.393.375,81
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		12.261.431,90	12.737.639,44
3. Erhaltene Anzahlungen		2.918.019,46	2.868.142,60
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.298,41		110.424,94
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.179.315,75	1.233.614,16	478.102,77
5. Sonstige Verbindlichkeiten		18.207,28	55.012,66
davon aus Steuern: € 18.207,28 (Vorjahr: € 20.987,66)		<u>25.357.565,87</u>	<u>25.642.698,22</u>
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)			
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		647.858,62	684.394,18
		<u>45.307.760,58</u>	<u>45.416.119,29</u>

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

**2 Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	9.166.165,96		9.605.614,38
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		180.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	39.586,11		48.023,34
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>15.241,69</u>	9.220.993,76	21.635,54
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.204.145,57	-508.264,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		75.336,30	94.153,89
4. Sonstige betriebliche Erträge		529.141,11	215.703,52
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.320.148,88		4.877.219,92
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	<u>1.246.947,29</u>	6.567.096,17	<u>224.396,99</u>
6. Rohergebnis		4.462.520,57	4.555.249,59
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	905.103,23		1.038.265,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 45.096,57 (Vorjahr: € 54.761,64)	<u>233.063,52</u>		242.857,88
		1.138.166,75	
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.188.604,71	1.133.093,62
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		<u>611.479,18</u>	<u>495.214,81</u>
		1.524.269,93	1.645.817,68
10. Erträge aus Beteiligungen		0,00	16.561,28
11. Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen		456,00	352,00
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.394,00	335,72
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		534.606,02	567.389,14
14. Erstattete Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-0,68</u>	<u>0,00</u>
15. Ergebnis nach Steuern		994.514,59	1.095.677,54
16. Sonstige Steuern		<u>296.095,39</u>	<u>293.890,62</u>
17. Jahresüberschuss		<u><u>698.419,20</u></u>	<u><u>801.786,92</u></u>

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH (kurz GNSG oder Gesellschaft) hat ihren Sitz in Nordenham und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Oldenburg (Reg.Nr. 100362 B) eingetragen. Bei der Gesellschaft handelt es sich gemäß § 267 Handelsgesetzbuch (HGB) um eine „kleine“ Kapitalgesellschaft.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG). Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Gesellschaften mit beschränkter Haftung und die Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages beachtet.

Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlage- und Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das für die Rechnungslegung der Gesellschaft verwendete Gliederungsschema von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den handelsrechtlichen Vorschriften für „große“ Kapitalgesellschaften unter Beachtung der Bestimmungen der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung.

Im Geschäftsjahr wurden die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gemäß der neuen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden / Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel (Seite 9 des Anhangs) verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die im Anlagevermögen aktivierten Eigenleistungen werden auf Grundlage von Einzelkosten sowie angemessener Teile der Gemeinkosten ermittelt; sie umfassen Architekten- und Verwaltungsleistungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten: 50 - 80 Jahre
- Geschäftsbauten: 25 - 50 Jahre
- Garagen/Außenanlagen: 10 - 50 Jahre
- Maschinen: 3 - 15 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 - 15 Jahre (in Anlehnung an die amtlichen AfA-Tabellen)

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

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

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

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

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Umlaufvermögen

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

Die Unfertigen Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet. Leerstandsbedingt wurden die Unfertigen Leistungen pauschal wertberichtigt. Der Posten „Unfertige Leistungen“ enthält € 2.767.402,95 (Vorjahr: € 2.683.577,74) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr (Vorjahr: Forderungen aus Vermietung - € 6.149,02 mit Restlaufzeit über einem Jahr).

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen. Die Geldbeschaffungskosten enthalten Bearbeitungsgebühren, die über die Zinsfestschreibungszeit abgeschrieben werden.

Aktive latente Steuern

Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Gezeichnetes Kapital

Das gezeichnete Kapital ist in der Höhe ausgewiesen, in der es in das Handelsregister des Amtsgerichts Oldenburg eingetragen ist.

Gewinnrücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand am 01.01.2024	Einstellung	Entnahme	Stand am 31.12.2024
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	599.500,00 €	0,00 €	0,00 €	599.500,00 €
Bauerneuerungsrücklage	9.152.865,35 €	1.093.183,29 €	0,00 €	10.246.048,64 €
Andere Gewinnrücklagen				
Freie Rücklagen	5.877.372,67 €	0,00 €	0,00 €	5.877.372,67 €
Mietausfallrücklage	61.176,58 €	0,00 €	0,00 €	61.176,58 €
	15.690.914,60 €	1.093.183,29 €	0,00 €	16.784.097,89 €

Die Einstellungen in die Bauerneuerungsrücklage erfolgte in Höhe von € 471.246,37 aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2022 und in Höhe von € 621.936,92 aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2023.

Sonstige Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen. Ferner werden Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr mit einem der Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre, welcher von der Deutschen Bundesbank veröffentlicht wird, abgezinst.

Die Dotierung der sonstigen Rückstellungen erfolgte für noch anfallende Bau- und Erschließungskosten, für unterlassene Instandhaltungen, für Gewährleistungsrisiken, für Prüfungskosten, für Kosten der Jahresabschlusserstellung und Steuerberatung, für Kosten der Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, für Kosten der Veröffentlichung, für noch ausstehende Eingangsrechnungen, für Ansprüche aus bis zum Bilanzstichtag noch nicht genommenen Urlaub sowie für sonstige Risiken.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die sind in Höhe von € 21.187.724,97 (Vorjahr: € 22.131.015,25) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel (Seite 10 des Anhangs) verwiesen.

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind keine aufgelaufene, noch nicht fällige, Zinsen enthalten.

Passive Abgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Einnahmen vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Forderungen und Verbindlichkeiten gegen bzw. gegenüber Gesellschaftern

Nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Forderungen und Verbindlichkeiten gegen bzw. gegenüber Gesellschaftern bestehen wie folgt:

		Vorjahr
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	52.187,62	123.876,49
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.505.955,03	2.759.316,28

Gewinn- und Verlustrechnung

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

<u>Außergewöhnliche Aufwendungen</u>		Vorjahr
	€	€
Personalaufwand / Sonstige betriebliche Aufwendungen / Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	202.311,68

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

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

<u>Sonstige betriebliche Erträge</u>		Vorjahr
	€	€
Erträge aus		
dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	310.248,08	77.365,77
der Inanspruchnahme Erfüllungsbürgschaft	62.500,00	17.979,26
dem Eingang abgeschriebener Mietforderungen	13.885,94	9.599,18
der Auflösung von Rückstellungen	11.868,20	29.026,38
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	8.166,67	3.990,17
früheren Jahren	1.550,15	2.735,62
Ausgleichszahlungen (Rückabwicklung Kaufvertrag)	0,00	31.247,14

<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		Vorjahr
	€	€
Zuführung zur Rückstellung für sonstige Risiken	100.000,00	0,00
Zuführung zu Einzelwertberichtigungen zu Forderungen	55.245,88	59.334,65
Aufwendungen, frühere Jahre	14.522,07	2.214,45
Abschreibungen auf Forderungen	5.831,20	4.090,49
Ausgleichszahlungen (Rückabwicklung Kaufvertrag)	0,00	34.000,00

Abschreibungen gemäß § 7 Abs. 5 EStG i. V. m. § 279 Abs. 2 HGB a. F. wurden in Höhe von € 12.708,59 (Vorjahr: € 12.708,59) vorgenommen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen (Vorjahr: € 4.340,23 auf Bauvorbereitungskosten des Anlagevermögens und € 23.927,42 auf Geleistete Anzahlungen des Umlaufvermögens).

C. Sonstige Angaben

Außerbilanzielle Verpflichtungen

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

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Erwerbs-, Erschließungs- und Neubautätigkeiten im Umlaufvermögen: T€ 1.823,5

Erwerbs- und Neubautätigkeiten im Anlagevermögen: T€ 0,0.

Die Finanzierung dieser Vorhaben war zum 31.12.2024 durch vorgehaltene Liquidität gesichert.

Zum 31.12.2024 bestehen Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2025 sind Erbbauzinsen von € 9.006,56 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt rd. T€ 643,1.

Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Mietkautionen

Die Gesellschaft verwaltet treuhänderisch Mietkautionen in Höhe von € 442.777,09 (Vorjahr: € 388.306,03). Für die Fremdverwaltung von zwei Objekten werden zwei Treuhandkonten verwaltet.

Haftungsverhältnisse

Zum Bilanzstichtag bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung (aus Genossenschaftsanteilen)		
Raiffeisenbank Butjadingen eG	2.600,00 €	2.600,00 €
Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG	10.000,00 €	10.000,00 €

Es bestehen keine weiteren Geschäfte, die nicht in der Bilanz enthalten sind und nach § 251 HGB bzw. § 285 HGB anzugeben wären und für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 neben den Geschäftsführern im Durchschnitt 16 Mitarbeiter (davon sieben Teilzeitbeschäftigte) und eine Auszubildende bis zum Mai 2024.

Daneben wurden bei Bedarf für unregelmäßig anfallende Arbeiten stundenweise Beschäftigte eingesetzt.

Zusatzversorgung

Der Geschäftsführer und alle Angestellten haben eine Versorgungszusage entsprechend der Zusatzversorgung von Arbeitnehmern des öffentlichen Dienstes erhalten. Auch ausgeschiedene Geschäftsführer und Angestellte erhalten diese Zusatzversorgung.

Die GNSG ist der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder in Karlsruhe (VBL) angeschlossen. Die Belastung hieraus beläuft sich im Geschäftsjahr 2024 auf € 45.096,57 (Vorjahr: € 54.761,64).

Gesamtbezüge

In Anwendung der Befreiungsvorschrift des § 288 Satz 1 HGB unterbleibt die Offenlegung der Bezüge der Geschäftsführung gemäß § 285 Nr. 9a HGB.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr 2024 Sitzungsgelder von insgesamt € 8.000,00 (Vorjahr: € 8.800,00).

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden nur mit den Gesellschaftern in Form von Darlehens- bzw. Dienstleistungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Zu den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine ungewöhnlichen Geschäftsbeziehungen.

Abschlussprüferhonorar

Für den Abschlussprüfer wurden für das Geschäftsjahr folgende Honorare im Aufwand erfasst:

a) Abschlussprüfungsleistungen	32.800,00 €
b) andere Bestätigungsleistungen	700,00 €

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Organe der Gesellschaft

Geschäftsführung

Matthias Früchtl, Nordenham
Hans Francken, Nordenham

(ab 01.01.2024)
(bis 31.05.2024)

Aufsichtsrat

Hergen Kalitzki	- Vorsitzender	Ratsherr und Steuerberater
Nils Siemen	- stellv. Vorsitzender	Bürgermeister
Ingo Wünsche		Bankabteilungsdirektor der Norddeutsche Landesbank
Georg Greive		Bankbevollmächtigter
Lutz Schubert		Ratsherr und Metallklebwerker
Edeltraut Spreen		Ratsfrau und Rentnerin
Birgit Semmler		Ratsfrau und Bankkauffrau
Leonard Krippner		Ratsherr und Rechtsanwalt
Maurice Schöckel		Ratsherr und Energieanlagenelektroniker
Mario Kauschmann		Ratsherr und Lehrer
Joachim Gorges		Ratsherr und Pensionär
Dr. Tilman Käthner		Ratsherr und Arzt
Uwe Thöle		Ratsherr und Pensionär
Jörn Fuhrken		Ratsherr und Kaufmännischer Angestellter

Anteilseigner

Am Stammkapital der Gesellschaft sind folgende Gesellschafter beteiligt:

	%
Stadt Nordenham	81,60
Norddeutsche Landesbank	18,35
Herdejürgen & Harmsen Bauges. mbH & Co. KG	0,05

Gewinnverteilungsvorschlag

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 698.419,20 ab. Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

15 % Dividende auf das Stammkapital von € 1.199.000,00	179.850,00 €
Einstellung in Andere Gewinnrücklagen (Freie Rücklage)	<u>518.569,20 €</u>
	<u>698.419,20 €.</u>

Nordenham, 11. März 2025



(Matthias Früchtl)
Geschäftsführer

Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH,
Nordenham

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen			Buchwerte		
	Stand am 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen *) €	Stand am 31.12.2024 €	Stand am 01.01.2024 €	Im Geschäftsjahr €	Abgänge €	Stand am 31.12.2024 €	Stand am 31.12.2023 €
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>										
Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	137.963,60	20.554,87	0,00	0,00	158.518,47	127.496,32	10.822,61	0,00	138.318,93	10.467,28
II. <u>Sachanlagen</u>										
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.753.194,83	1.079.820,06	154.313,94	0,00	62.678.700,95	29.545.848,50	1.052.327,30	78.765,30	30.519.410,50	32.207.346,33
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	4.023.756,47	4.219,87	0,00	0,00	4.027.976,34	1.354.337,51	89.548,48	0,00	1.443.885,99	2.669.418,96
3. Grundstücke ohne Bauten	152.891,03	0,00	5.548,97	0,00	147.342,06	5.396,88	0,00	0,00	5.396,88	147.494,15
4. Maschinen	2.550,47	0,00	0,00	0,00	2.550,47	2.550,47	0,00	0,00	2.550,47	0,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	546.607,22	107.157,31	62.519,68	24.000,00	615.244,85	420.367,29	35.906,32	48.217,37	408.056,24	126.239,93
6. Bauvorbereitungskosten	188.359,41	73.983,04	0,00	0,00	262.342,45	0,00	0,00	0,00	262.342,45	188.359,41
7. Geleistete Anzahlungen	24.000,00	0,00	0,00	-24.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.000,00
	66.691.359,43	1.265.180,28	222.382,59	0,00	67.734.157,12	31.328.500,65	1.177.782,10	126.982,67	32.379.300,08	35.362.858,78
III. <u>Finanzanlagen</u>										
1. Beteiligungen	2.920.021,64	0,00	0,00	0,00	2.920.021,64	0,00	0,00	0,00	2.920.021,64	2.920.021,64
2. Andere Finanzanlagen	12.600,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00	0,00	0,00	0,00	12.600,00	12.600,00
	2.932.621,64	0,00	0,00	0,00	2.932.621,64	0,00	0,00	0,00	2.932.621,64	2.932.621,64
	69.761.944,67	1.285.735,15	222.382,59	0,00	70.825.297,23	31.455.996,97	1.188.604,71	126.982,67	32.517.619,01	38.305.947,70

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon			gesichert €	Art der Sicherung
		Restlaufzeit		über 5 Jahre €		
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.926.293,07 (9.393.375,81)	465.498,41 (467.082,74)	1.906.216,11 (1.882.624,64)	6.554.578,55 (7.043.668,43)	8.926.293,07 (9.393.375,81)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.261.431,90 (12.737.639,44)	559.655,92 (510.283,80)	2.265.133,19 (2.198.981,57)	9.436.642,79 (10.028.374,07)	12.261.431,90 (12.737.639,44)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	2.918.019,46 (2.868.142,60)	2.918.019,46 (2.868.142,60)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.233.614,16 (581.348,41)	1.228.323,54 (581.348,41)	5.290,62 (7.179,30)			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.298,41 (110.424,94)	54.298,41 (110.424,94)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.179.315,75 (478.102,77)	1.174.025,13 (470.923,47)	5.290,62 (7.179,30)			
Sonstige Verbindlichkeiten	18.207,28 (55.012,66)	18.207,28 (55.012,66)				
Gesamtbetrag	25.357.565,87 (26.224.046,63)	5.189.704,61 (4.481.870,21)	4.176.639,92 (4.088.785,51)	15.991.221,34 (17.072.042,50)	21.187.724,97 (22.131.015,25)	GPR (GPR)

GPR = Grundpfandrechte

A. Lagebericht 2024

1. Grundlagen

Unsere Gesellschaft wird in der Rechtsform einer GmbH geführt. Mit 81,6 % hält die Stadt Nordenham die Mehrheit an der Gesellschaft, mit 18,35 % und 0,05 % sind die Norddeutsche Landesbank sowie die Bauunternehmung Herdejürgen & Harmsen beteiligt. Als kommunales Unternehmen ist die Geschäftstätigkeit der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH (GNSG) im Kerngeschäft auf die Versorgung der breiten Schichten der Bevölkerung und weiterhin auf die Grundstücks-, Bau- und Wohnungswirtschaft in der nördlichen Wesermarsch mit dem Schwerpunkt Nordenham ausgerichtet.

Ihren eigenen Wohnungsbestand besitzt und bewirtschaftet die GNSG ausschließlich in Nordenham (rd. 26.400 Einwohner), während sie in der langjährigen Betrachtung daneben teils auch in den Nachbarkommunen weitergehende Planungs-, Bau- und Dienstleistungen, erbracht und vorgehalten hat. Ferner beteiligt sich die GNSG als Akteur an städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen etc.).

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/25 *

Wirtschaft und Staatshaushalt in anhaltend schwierigen Zeiten

Deutschland hängt in der Rezession fest Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor - 0,3 %). Auch preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das zehnte Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019. Dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie. Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %. Spanien bzw. Polen legten um 6,7 bzw. 13,7 % zu. Das Plus in den USA beläuft sich auf 11,4 %. Für die chinesische Wirtschaft ging es um 25,8 % aufwärts.

Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 sackte das deutsche BIP um 5,7 % ab. Bis einschließlich 2019 legte die Wirtschaftsleistung dann wieder zu (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Gefolgt von dem coronabedingten Einbruch 2020 (-3,8 %). 2021 und 2022 gab es jeweils ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 % - davor +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben. Für Mobilität und Gesundheit 2,1 bzw. 2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung (-4,4 %).

Die Durchschnittslöhne (Bruttolöhne/-gehälter je Arbeitnehmer) stiegen um 5,3 %. Ebenso die Nettolöhne/-gehälter nach Abzug von Sozialbeiträgen (+5,7 %) und Lohnsteuer (+5,1 %). Der Anstieg lag damit über der allgemeinen Inflation. Dagegen stagnierten die Vermögenseinkommen privater Haushalte. Da das verfügbare Einkommen stärker gestiegen ist als die privaten Konsumausgaben (nominal +3,0 %), legte die Sparquote auf 11,6 % zu (+1,2 %). Ein Wert, wie zuletzt Mitte der 1990er.

Sanken die Konsumausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen 2023 erstmals seit 20 Jahren (-1,7 %) legten sie 2024 wieder deutlich zu (+2,6 %). Der Anstieg geht vor allem auf gestiegene soziale Sachleistungen zurückzuführen. Seit 2019 legte der Staatskonsum preisbereinigt um 11,4 % zu.

Betrachtet man die Wirtschaftszweige, traf die Rezession vor allem das Produzierende Gewerbe (ohne Bau) und insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige. Die Bruttowertschöpfung sank erneut um 3 % (davor -2,0 %). Der Dienstleistungsbereich insgesamt verzeichnete 2024 dagegen einen Zuwachs von 0,8 %.

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (-3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Dagegen legte die Produktion im Tiefbau getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schiene und anderen Infrastrukturen zu.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (-4,3 %). Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit dem 2019 legten sie um gut 40 % zu (ø 8 % p.a.). Der Wohnungsbau musste einen preisbereinigten Rückgang um 5 % hinnehmen. Auch Investitionen in Fabriken oder Bürogebäude waren rückläufig (-2,6 %). Die staatlichen Bauinvestitionen legten zu (+1,2 %), getrieben durch die drängendere Sanierung- bzw. den notwendigen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.

Inflation

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % (davor 5,9 %). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt 2,6 %). Zudem planen laut ifo-Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preisanhebungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird.

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 % (davor +5,3 bzw. +29,7 %). Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 % (davor +14 %). Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger. Kraftstoffe waren um 3,2 % günstiger. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerrate 2024 bei +2,9 % gelegen

(statt 2,2 %). Gleichwohl bewegten sich die Energiepreise weiter auf hohem Niveau. Insbesondere Fernwärme verteuerte sich 2024 aufgrund der nachgelagert wirkenden Preisgleitklauseln gegenüber dem Vorjahr erheblich um 27,1 %. Die staatlichen Haushalte verzeichnen ein Finanzierungsdefizit von 113 Mrd. Euro (+5,5 Mrd.). Das Defizit stieg vor allem durch Mehrausgaben für soziale Sachleistungen und monetäre Sozialleistungen (in erster Linie für Renten/Pensionen). Mehr wurde auch für das Pflegegeld und für das Bürgergeld ausgegeben. Der Bund konnte sein Defizit vor allem dank der ausgelaufenen Energiepreisbremse verringern. Bezogen auf das BIP in jeweiligen Preisen ergibt sich für Deutschland wie im Vorjahr eine Defizitquote von 2,6 %. Der Referenzwert von 3 % aus dem europäischen Stabilitäts- und Wachstumspakt wird damit eingehalten.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weiter mit wichtigem Beitrag

Nach letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen zuletzt 3,7 %, das Baugewerbe 5,4 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,8 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 3,1 % (davor 8 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386,4 Mrd. Euro (nach 374,7 im Vorjahr). 504.000 Menschen waren in diesem Sektor beschäftigt (davor 502.000).

Wirtschaftsfaktor Wohnungsbau kommt nicht in Schwung

Mit viel Geld wird immer weniger Wohnraum fertiggestellt. Die Ausgaben für Bauleistungen insgesamt waren im vergangenen Jahr in den jeweiligen Preisen erstmal seit vielen Jahren rückläufig. Das Bauvolumen ist insgesamt nominal gegenüber dem Vorjahr gesunken (von 558,3 auf 554,8 Mrd. Euro bzw. -0,6 %). In den beiden Vorjahren gab es noch ein Plus von 12,9 % bzw. zuletzt 4,8 %. Inflationsbedingt steht auch 2024 unter dem Strich wieder ein reales Minus von 3,7 % (nach -2 % bzw. -2,2 % in den beiden Vorjahren). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist erneut einem realen Puls diesmal beim gewerblichen und öffentlichen Tiefbau zu danken (+3,2 %). Der Hauptbeitrag kam vom öffentlichen Tiefbau (+5 %). Nominal ergibt sich aber hier über alles leichtes Minus von 0,1 %.

In den Wohnungsbau insgesamt flossen 2024 laut DIW rund 308,8 Mrd. Euro (-2,2 % - nach +2,8 % im Vorjahr). 80,3 Mrd. bzw. 228,5 Mrd. Euro entfielen 2024 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 86,5 bzw. 229,2). Nominell ist das ein Minus von 7,2 bzw. 0,3 %. Real errechnet sich für den Wohnungsbau insgesamt erneut ein Minus von 5,1 % (nach -3,5 % im Vorjahr).

Den stärksten Rückgang hatte erneut der Wohnungsneubau zu verkraften (-10,1 % nach -9,7 bzw. 9,8 % in den beiden Vorjahren). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 3,2 % - nach -1 % im Vorjahr). Stützend wirkten hier weiter vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Ab 2026 rechnet das DIW mit einer echten Trendwende zum Besseren. Allerdings läge auch dann das Bauvolumen weiterhin deutlich unter dem Spitzenwert des Jahres 2020 (-25 % beim

Wohnungsbau). Auch deshalb ist angesichts der vielerorts real unverändert bestehenden Wohnungsnachfrage eine echte Verbesserung der Wohnraumversorgung nicht absehbar.

Verstärkt durch das aktuelle Zinsniveau, und die im Zusammenhang mit den Baupreisen immer noch hohen Finanzierungskosten, kämpft die bauausführende Seite weiter mit einer unzureichenden Kapazitätsauslastung. Nach Jahren der Hochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2024 Hochbaukapazität ungenutzt. Die Auslastung hier lag zuletzt bei knapp über 60 %. Branchenverbände warnen seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau, der nun auch auf den nachgelagerten Innenausbau übergreifen könnte. Seit 2006 wurden im Bauhauptgewerbe 218.000 Jobs geschaffen (928.000 in 2023). 2024 wurde erstmals ein Rückgang um 10.000 verzeichnet. Für 2025 rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) mit einem weiteren Beschäftigungsrückgang auf dann 895.000. In Summe entspricht das dem 2022 geschätzten Abwärtspotenzial von insgesamt rund 30.000 Stellen.

Die weiterhin schwierige Lage im Bauhauptgewerbe spiegelt sich auch im Geschäftsklima. Ungeachtet des defacto vorhandenen Bedarfs sowohl auf der Nachfrageseite (Neubau) als auch der Bestandsseite (hier insbesondere Dekarbonisierung). Nach einer schrittweisen leichten Erholung sank der ifo-Geschäftsklimaindex im November 2024 wieder merklich auf das bereits im November 2023 gemessene Niveau. Laut ZDB ende das Jahr 2024, wie es begonnen habe – „katastrophal“. Gerade der Wohnungsbau komme seit 29 Monaten nicht aus dem Tal. Gleichwohl scheint die starke Abwärtsentwicklung der letzten Monate ihre Talsohle vorerst gefunden zu haben. Im Dezember 2024 verbesserte sich das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe wieder leicht. Auch beim Sorgenkind Wohnungsbau wurde eine leichte Aufhellung bei unverändert schwieriger Gesamtlage gemessen. Die Geschäfte laufen etwas verbessert, verharren aber deutlich im negativen Bereich. Gleichwohl bewerten die Unternehmen ihre aktuelle Geschäftslage und die Zukunftsaussichten etwas weniger pessimistisch. Der Anteil der Auftragsstornierungen war rückläufig und liegt nun bei 10 %. Die gesunkenen Zinsen allein reichen bisher nicht für eine echte Trendwende im Wohnungsbau. Die Auftragslage gerade im Wohnungsbau bleibt angespannt. 53,6 % der Unternehmen meldeten im Dezember 2024 einen Mangel an Aufträgen.

Baukosten auf hohem Niveau mit der Inflation weiter steigend

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Lediglich das lange nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreise und knappen Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen dem 3. Quartal 2012 und 3. Quartal 2024 um 74 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um knapp 29 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 153 % aus. Die Inflation stieg derweil um 61 %.

In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen

gedeckt sein, was (ohne Förderung) zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so bewegt sich die Entwicklung seither in der Nähe der Inflation: Im November 2024 lagen sie 3,1 % über dem Vorjahreswert (davor +4,3, +16,9 bzw. +14,4 %). Zwischen August 2024 und August 2023 lag das Plus ebenfalls bei 3,1 % (davor 6,4 %). Zwischen August und November 2024 stiegen die Preise um 0,4 % (zuvor 0,4 %).

Auch die Preisentwicklung der jeweiligen Teilleistungen hatte sich 2021/2022 fast durchweg im zweistelligen Prozentbereich bewegt. Nun sind die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden zwischen November 2023 bis November 2024 um 2 % gestiegen (davor 1,5 %). Betonarbeiten legten im Vorjahresvergleich um 1 % zu (davor -1,3 %). Mauerarbeiten verteuerten sich um 1,2 % (davor 3,3 %). Für Dachdeckungs-/Abdichtungsarbeiten stiegen die Preise um 3,6 % (davor 4,6 %). Die Preise für Erdarbeiten legten um 4,5 % zu, Zimmer-/Holzbauarbeiten um 2,6 % (davor -1,9 %). Ausbauarbeiten verteuerten sich um 3,8 % (davor 6,5 %). Hierbei erhöhten sich die Preise für die im Ausbau bedeutsamsten Gewerke (Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen sowie Metallbauarbeiten) am stärksten (+ 4,9 bzw. 3 %). Nieder-/Mittelspannungsanlagen verteuerten sich um 6,3 % (davor 8,0 %). Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme legten um 3,3 % zu (zuvor 7, 1 %). Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerten sich um 3,6 % (davor 6,6 %).

Unter anderem das ifo-Institut rechnet mit Blick auf die Wohnungsbaupreise mit einem Verharren auf hohem Niveau. Ursächlich seien u.a. wegen des Fachkräftemangels weiter steigende Arbeitskosten, die im Wohnungsbau rund 50 % der Herstellungskosten ausmachten.

Einbruch bei den Baugenehmigungen setzt sich fort

2024 wurden nach bisherigem Stand (bis Oktober) 175.800 Wohnungen genehmigt (davor 218.400 - ein Minus von 19,5 %). Im Vergleichszeitraum 2022 waren es noch 297.453 (davor 312.017). Nur im Oktober 2024 wurde 18.600 Wohnungen genehmigt (-18 % gegenüber Oktober 2023). Seit drei Jahren kennen die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau nur eine Richtung: Abwärts. Im Gesamtjahr 2023 wurden noch 259.639 Einheiten genehmigt (davor 354.400 bzw. 380.700). Auf eine Trendumkehr bei den Baufertigstellungen ist vor diesem Hintergrund bis auf Weiteres nicht zu rechnen.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis Oktober 2024 insgesamt 143.500 Einheiten genehmigt (41.000 bzw. 22,2 % weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 23,6 % bzw. 9.800 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 13,6 % bzw. 1.700 Einheiten. Bei Mehrfamilienhäusern resultiert bisher ein Minus von 22,2 % bzw. 26.300 Einheiten.

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen deutlich erhöhen und verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten.

Der gesamtdeutsche Wohnungsbestand zählt nach letztem Datenstand (Zensus 2022) 43,1 Mio. Einheiten (darunter 1,072 Mio. Sozialwohnungen: -15.300 - ein neuer Tiefstwert). Rund

42,2 Mio. Einheiten entfallen auf reine Wohngebäude. Gut 24 Mio. Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit drei und mehr Einheiten, 13,5 bzw. 5,6 Mio. in Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Seit 2012 ist der Wohnungsbestand um 5,3 % beziehungsweise 2,3 Mio. Einheiten gewachsen.

Statistisch standen 2023 jedem Einwohner 47,5 m² Wohnfläche zur Verfügung (nach dem bisherigen Höchstwert von 47,7 m² in 2021). Die Wohnfläche der deutschen Durchschnittswohnung liegt im Vergleich zum Vorjahr unverändert bei 92,2 qm. Auch nach aktuellem Datenstand wuchs der Wohnungsbestand wie die Wohnfläche seit 2012 stärker als die Bevölkerung. Rein rechnerisch kommen im Schnitt auf jede Wohnung 1,9 Bewohner.

2.1.1 Regionale Wirtschaftsentwicklung

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

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

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

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

• Innenstadt- und Stadtteilentwicklung

Die Stadt Nordenham gehört zum Landkreis Wesermarsch, der wiederum mit Bremerhaven und dem Landkreis Cuxhaven die Unterweserregion bildet. Auf der Basis von rd. 26.400 Einwohnern sowie mit der in Niedersachsen flächenmäßig zweigrößten Industriedichte, mit der direkten Nachbarschaft zur Tourismusgemeinde Butjadingen (jährlich über 1,3 Mio. Übernachtungen!) bietet die selbständige Stadt eine adäquate Infrastruktur für die umfassende

Versorgung ihrer Bürgerinnen und Bürger. Entsprechend breit ist auch Spektrum der Wohnungs- und Immobiliennachfrage. Diesem Markt stellt sich die GNSG als größte Vermieterin am Wohnungsmarkt sowie als Bauträgerin für Bauland- und Erschließungsgebiete etc.

• Immobilien- und Wohnungsmarkt

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

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

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

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

Der Wohnungsmarkt in Nordenham wird in seiner Gesamtheit von einem ausgeglichenen Angebots- und Nachfragemarkt geprägt. Gleichwohl wird eine zunehmend hohe Nachfrage in den Segmenten „Barrierefreie Wohnungen“ und „Modernisierte und energetisch sanierte Wohnungen“, vorwiegend in zentralen Ortslagen, registriert.

Überdimensionierte Preisentwicklungen im Mietwohnungsmarkt infolge eines hohen Nachfragedrucks, wie in den Ballungsräumen, sind weiterhin nicht erkennbar.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, ergeben sich im Einzelnen aus den nachstehend aufgeführten Geschäftsbereichen:

➤ Geschäftsbereich „Baulandentwicklung“

Aufgrund von baulichen Verzögerungen werden die Erschließungsarbeiten voraussichtlich erst im Mai 2025 abgeschlossen sein. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum 31.12.2025 Kaufpreise in Höhe von 3.267.000,00 Euro als Geldeingang der GNSG mbH zurückfließen werden. Im Rahmen einer Zwischenfinanzierung wurde auf der letzten Aufsichtsratssitzung die Aufnahme eines Darlehens in Höhe von 2.000.000,00 Euro beschlossen. Es sind weiterhin noch 5 Reservierungen vorhanden und die restlichen 5 Grundstücke wurden bisher noch nicht

reserviert und können daher noch käuflich erworben werden. Sofern das letzte Grundstück veräußert worden ist, kann mit dem Endausbau begonnen werden.

➤ Geschäftsbereich „Wohnungseigentumsverwaltung“ und Fremdverwaltung

Die GNSG hat aufgrund eines bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages mit der Gesellschaft Innovationszentrum für Nachhaltigkeit und Produktionstechnologie mbH die kaufmännische und technische Verwaltung der 41 Gewerbeeinheiten auch im Jahr 2024 erbracht. Allerdings ist die Stadt Nordenham nicht mehr Gesellschafter dieses Objektes. Der Anteil in Höhe von 50,00 % wurde vom Landkreis Wesermarsch übernommen, der jetzt alleiniger Gesellschafter ist. Außerdem hat die GNSG mbH das Betriebsgebäude der kommunalen „Sozialstation Ammerland-Wesermarsch“ betreut.

➤ Geschäftsbereich „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Immobilienentwicklung für Dritte!“

Es ist geplant, dass im Jahr 2025, das von der GNSG angekaufte Grundstück in der nördlichen Fußgängerzone mit einer Fläche von 4.000,00 m² auf Wunsch der Stadtverwaltung Nordenham an einen Investor zum Buchwert verkauft wird.

➤ Geschäftsbereich „Neubau- und Umbauprojekte“ - Eigenbestand

a) Projekt „Am Dorfplatz Blexen“, Deichstrasse 15/17:

Für dieses Bauvorhaben wird sowohl eine aktualisierte Planung als auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung im Jahr 2025 vorgenommen, da bisher keine Baugenehmigung erfolgt ist. Ziel ist es, dass ein erneuter Bauantrag im Jahr 2025 gestellt wird, da auch in Nordenham neuer Wohnraum benötigt wird.

b) Projekt „Am Kiebitzberg“, Nordenham:

Für dieses Bauvorhaben wird sowohl eine aktualisierte Planung als auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung im Jahr 2025 vorgenommen, da bisher keine Baugenehmigung erfolgt ist. Ziel ist es, dass ein erneuter Bauantrag im Jahr 2025 gestellt wird, da auch in Nordenham neuer Wohnraum benötigt wird. Hierzu gab es bereits diverse Gespräche mit der Bauverwaltung der Stadt Nordenham, Vertretern der GNSG sowie externen Planern und Architekten.

c) Projekt Wehrdeich , Nordenham:

Auf der letzten Aufsichtsratssitzung wurde beschlossen, dass für das freie Grundstück Wehrdeich ein Wohnraumkonzept erstellt werden soll. Diesbezüglich hat die GNSG mbH Kontakt zu einem Nordenhamer Architekturbüro aufgenommen, mit dem Ziel, einen Entwurf mit den zu erwartenden Kosten zu erstellen.

➤ Geschäftsbereich „Grundstücksverkehr — An- und Verkäufe“

Die Gesellschaft wird voraussichtlich im Jahr 2025 ein Mehrfamilienhaus in der Friedrich-Ebert-Straße veräußern.

➤ Geschäftsbereich „Miethaus- und Immobilienbewirtschaftung“

Die Gesellschaft verfügt über nachstehend aufgeführten Immobilienbestand:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Wohnungen im Anlagevermögen (AV)	1.580	1.588
Gewerbliche Einheiten im AV	15	15
Wohnungen im Umlaufvermögen (UV)		
Gewerbliche Einheiten im UV	0	0
Anzahl Wohnungen / Verwaltungseinheiten	1.595	1.603
Summe Wohn-/Nutzflächen:	97.352 qm	97.775 qm
Garagen	363	363
Carports	16	16
Boxen für E-Rollstühle, E-Fahrräder, Mopeds		
Summe der Verwaltungseinheiten (VE)	1.649	1.659
(1 VE entspricht 7 Garagen/Einstellplätze)		

Investitionen in die Bestandspflege:

Für Instandhaltungen sind im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 2.467.619,43 € aufgewendet worden (Vorjahr: 2.222.877,18 €).

Daneben wurden für aktivierungspflichtige Wohnwertverbesserungen in Höhe von 1.084.039,93 € aufgewendet.

2.3 Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Ertragslage

Das im Geschäftsjahr erzielte Ergebnis setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Ertragslage	2024	2023	Veränderung
Bewirtschaftungstätigkeit	465,3	934,4	-469,1
Bautätigkeit/Modernisierung eigener Bestand	0,0	0,0	0,0
Eigentumsverwaltung/Betreuung	-0,4	-40,4	40,0
Verkaufstätigkeit	-129,9	4,7	-134,6
Sonstige Betriebsleistungen	15,0	21,3	-6,3
Finanzergebnis	-1,6	14,9	-16,5
Neutrales Ergebnis	350,0	133,1	216,9

Das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes gliedert sich in folgende Ertrags- und Aufwandsposten:

Bewirtschaftungstätigkeit	2024	2023	Veränderung
Sollmieten	6.527,0	6.495,10	31,9
Erlösschmälerungen	-161,6	-190,00	28,4
abgerechnete Umlagen			
und Bestandsveränderungen	2.854,4	2.748,50	105,9
Sonstige Erträge	55,1	43,80	11,3
	9.274,9	9.097,4	177,5
Instandhaltungskosten			
einschl. verrechnete Kosten	-2.640,8	-2.404,50	-236,3
Betriebskosten einschl.			
verrechneter Kosten	-3.029,5	-2.790,70	-238,8
Abschreibungen	-1.141,9	-1.105,00	-36,9
Verwaltungskosten	-1.034,5	-865,80	-168,7
Zinsen und ähnliche Aufw.	-532,5	-553,90	21,4
Grundsteuer	-288,2	-287,40	-0,8
Sonstige Aufwendungen der			
Bewirtschaftungstätigkeit	-142,2	-155,70	13,5
	-8.809,6	-8.163,0	-646,6
Ergebnis	465,3	934,4	-469,1

Vermögenslage

Im Vergleich zum Vorjahr stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2024			31.12.2023			
			davon			davon	Veränderung
	gesamt	Anteil	kurzfristig	gesamt	Anteil	kurzfristig	
	TE	%	TE	TE	%	TE	TE
Anlagevermögen	38.307,6	84,6%	0,0	38.305,9	84,5%	0,0	1,7
Umlaufvermögen	6.995,5	15,4%	6.427,3	7.104,3	15,5%	5.696,4	-108,8
Rechnungsabgrenzungen	4,7	0,0%	4,7	5,9	0,0%	5,9	-1,2
Bilanzsumme	45.307,8	100,0%	6.432,0	45.416,1	100,0%	5.702,3	-108,3
Eigenkapital	18.681,5	41,2%	0,0	18.342,8	40,4%	0,0	338,7
Rückstellungen	620,8	1,4%	498,1	746,2	1,6%	621,6	-125,4
Verbindlichkeiten	25.357,6	56,0%	4.159,9	25.642,7	56,5%	3.504,5	-285,1
Rechnungsabgrenzungen	647,9	1,4%	151,7	684,4	1,5%	158,0	-36,5
Bilanzsumme	45.307,8	100,0%	4.809,7	45.416,1	100,0%	4.284,1	-108,3

Das Anlagevermögen beträgt 84,6 % der Bilanzsumme. Es ist wie im Jahr 2023 durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Das Eigenkapital ist mit 41,2 % trotz reduzierter Bilanzsumme leicht angestiegen. Gegenläufig sind die Rückstellungen und Verbindlichkeiten im Jahr 2024 um insgesamt 0,7% gesunken.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Die Verbindlichkeiten bestehen in Euro, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Derivative Finanzinstrumente bestehen nicht. Die Finanzierung des Anlagevermögens ist ausschließlich durch langfristige Annuitätendarlehen sichergestellt. Die Gesellschaft konnte sämtlichen Zahlungsverpflichtungen gegenüber den finanzierenden Banken und Versicherungen nachkommen. Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der erkennbaren, auf das Folgejahr 2025 bezogener eingeräumter Kreditlinien sowie bestehender Beleichungsreserven gesichert.

Nach den mittelfristigen Wirtschafts- und Finanzplänen bis 2026 sind keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden zusammengefassten Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

Mittelherkunft und Mittelverwendung		2024	2023	Veränderung
		T€	T€	T€
Cash Flow *		1.576	1.854	-278
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit		2.809	1.065	1.744
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit		-880	-586	-294
Mittelab-/zufluss aus Finanzierungstätigkeit		-1.870	-1.598	-272
Zahlungswirksame Veränderungen		60	-1.119	1.179
Finanzmittelbestand 01.01.		879	1.998	-1.119
Finanzmittelbestand 31.12.		939	879	60

- DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach — Gesellschaft für Betriebswirtschaft

Die Gesellschaft verfügt über die wirtschaftliche Kraft, sich auf der soliden Basis der kontinuierlich getätigten Investitionen in die Wohnungsbestände und Erhöhung deren Qualitätsstandards den wachsenden Anforderungen des Marktes zu stellen.

2.4 Finanzielle (und nichtfinanzielle) Leistungsindikatoren

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

	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote (%)	41,2	40,40	37,39	38,1	37	36,1
Eigenkapitalrentabilität (%)	3,88	4,37	3,71	3,9	4,9	4,13
Durchschnittl. Nettokaltmiete (€/qm)	5,60	5,56	5,51	5,39	5,25	5,21
Fluktuationsquote Wohnungen (%)	9,62	10,27	14,28	12	12,6	13,08
Leerstandsquote zum Stichtag Wohnungen (%)	3,12	2,84	4,09	4,2	5,1	4,01
Instandhaltungskosten (€/qm/a)	25,35	22,7	21,4	21,2	20,8	18,7
Kennzahlen Wohnungsbestand						
Dekarbonisierung - CO ₂ -Emission (kg/qm)	18,80	20,10	20,8			
Anlagevermögen / Wohnungsbestand (€/qm)	406,02	391,78	394,18			
Verbindlichkeiten / Wohnungsbestand (€/qm)	268,76	262,26	284,36			

3. Risiko-, Chancen- Prognosebericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Wohnungsbaugesellschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Es gelten die gesetzlichen Bestimmungen sowie unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen. Unser Risikomanagementsystem wird regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand angepasst an die Nachfragesituation wird diesem Risiko begegnet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Dem Zinsänderungsrisiko wird durch Abschluss von Forward-Darlehen mit günstigen Konditionen begegnet.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Mietverträge gesichert. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch einen Kostenaufschlag bereits in der Planungsphase der Investitionen reduziert.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Um diese Risiken zu minimieren, erfolgt eine laufende Liquiditätsüberwachung.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Des Weiteren wird bei allen avisierten Neubauprojekten ein hoher energetischer Standard als Ziel gesetzt. Daher besteht die Möglichkeit entsprechende Förderungen zu erhalten, die unter Umständen dazu führen, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung positiv dargestellt werden kann. Durch ständige Modernisierung im eigenen Wohnungsbestand wird darüber hinaus die Marktakzeptanz erhöht. Hierbei gilt es die ökologischen, ökonomischen und sozialen Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen.

Im Jahr 2025 liegt besonders der Fokus auf die Erstellung der Bauvorhaben der Objekte Deichstraße und Wehrdeich. Beide Bauvorhaben sind für den eigenen Bestand der GNSG und würden nach langer Baupause den Gesamtbestand der GNSG aufwerten.

Weiterhin wird die Vermarktung des Bauvorhabens Tongern II forciert, wodurch zusätzliche Umsatzerlöse generiert werden.

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse von Altbaubestand. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Im Jahr 2025 gibt es bereits einen Termin zwischen Vertretern der GNSG und dem Netzbetreiber EWE, der von der Stadt Nordenham beauftragt worden ist, ein Konzept für die kommunale Wärmeplanung zu entwickeln. Die GNSG möchte frühzeitig in den Prozess eingebunden werden, um rechtzeitig die Weichenstellung zur Reduzierung der fossilen Brennstoffe in Gang zu bringen.

Außerdem hat es ein Gespräch mit einem Dienstleister gegeben, der durch den Einbau von neuen smarten Thermostaten den CO²-Ausstoß weiter reduzieren kann. Des Weiteren wird dadurch auch der hydraulische Abgleich ermöglicht. Zu diesem Thema sind noch weitere Fragen zu klären wie z.B. die voraussichtlich entstehenden Kosten für die GNSG oder für welche Liegenschaften ein hydraulischer Abgleich vorgenommen werden muss.

Für den Bereich Betriebsorganisation hat die GNSG eine neue Mitarbeiterin eingestellt. Dies wird zu einer Verbesserung beim Thema Digitalisierung einschließlich der Nachhaltigkeitsberichterstattung und der Klimapfadentwicklung. Aufgrund der Neubesetzung erfolgt darüber hinaus eine stetige Aktualisierung des Unternehmenshandbuches.

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.

3.3 Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Für das Geschäftsjahr 2025 ergibt sich auf Basis des Wirtschaftsplanes nachfolgende Werte:

	Ist 2023 T€	Plan 2024 T€	Ist 2024 T€	Plan 2025 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	6.304	6.500	6.365	6.500
Instandhaltungsaufwendungen	2.223	2.760	2.468	2.773
Zinsaufwendungen	562	482	532	612
Jahresüberschuss	802	828	698	549

Dank

Die Geschäftsführung dankt allen Kunden für ihre Treue zur Gesellschaft, dem Aufsichtsrat, den Gesellschaftern und allen Geschäftspartnern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ein besonderer Dank gilt ausdrücklich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit sowie für ihre von Loyalität und Identifizierung mit der GNSG-Wohnbau geprägten Zusammenarbeit im Team und mit der Geschäftsführung.

Nordenham, 11. März 2025



Matthias Früchtl

Geschäftsführer

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

Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Werte und Lizenzen	€	20.199,54
	(€	10.467,28)

Im Berichtsjahr gab es Zugänge in Höhe von € 20.554,87 sowie planmäßige Abschreibungen in Höhe von € 10.822,61.

Sachanlagen

**Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit
Wohnbauten**

€	32.159.290,45
(€	32.207.346,33)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2024</u>	32.207.346,33
<u>Zugang</u>	
nachträgliche Herstellungskosten	1.079.820,06
<u>Abgang</u>	-75.548,64
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	1.052.327,30
<u>Buchwerte am 31.12.2024</u>	<u>32.159.290,45</u>

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Grundstückskosten	2.837.400,89	2.852.074,45
Gebäudekosten	29.321.889,56	29.355.271,88
	<u>32.159.290,45</u>	<u>32.207.346,33</u>

Anlage 3/2

Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten	€	2.584.090,35
	(€	2.669.418,96)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2024</u>	2.669.418,96
<u>Zugang</u>	
nachträgliche Herstellungskosten	4.219,87
<u>Abschreibungen</u>	
planmäßig	89.548,48
<u>Buchwerte am 31.12.2024</u>	<u>2.584.090,35</u>

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Grundstückskosten	204.090,82	204.090,82
Gebäudekosten	2.379.999,53	2.465.328,14
	<u>2.584.090,35</u>	<u>2.669.418,96</u>

Grundstücke ohne Bauten	€	141.945,18
	(€	147.494,15)

Betriebs- und Geschäftsausstattung	€	207.188,61
	(€	126.239,93)

	€	€
<u>Buchwerte am 01.01.2024</u>		126.239,93
<u>Zugang</u>		
Pkw	34.099,00	
weitere Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.058,31	107.157,31
<u>Abgang</u>		-14.302,31
<u>Umbuchung von</u>		
Geleistete Anzahlungen		24.000,00
<u>Abschreibungen</u>		
planmäßig		35.906,32
<u>Buchwerte am 31.12.2024</u>		<u>207.188,61</u>

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Betriebsausstattung	60.345,50	6.847,55
Geschäftsausstattung	48.869,26	25.063,30
Fahrzeuge	97.973,85	94.329,08
	<u>207.188,61</u>	<u>126.239,93</u>

Anlage 3/3

Bauvorbereitungskosten

€	262.342,45
(€	188.359,41)

	€	€
<u>Buchwerte am 01.01.2024</u>		188.359,41
<u>Zugänge</u>		
Miete Bauzäune für die Bauvorhaben in der Wehrdeich 3	640,16	
Planungskosten Am Kiebitzberg	34.499,68	
Planungskosten Deichstraße 15/17	38.843,20	73.983,04
<u>Buchwerte am 31.12.2024</u>		<u>262.342,45</u>

Geleistete Anzahlungen

€	0,00
(€	24.000,00)

	€
<u>Buchwerte am 01.01.2024</u>	24.000,00
<u>Umbuchung auf</u>	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	-24.000,00
<u>Buchwerte am 31.12.2024</u>	<u>0,00</u>

Finanzanlagen

Beteiligungen

€	2.920.021,64
(€	2.920.021,64)

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

Andere Finanzanlagen

€	12.600,00
(€	12.600,00)

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
Genossenschaftsanteile bei der Raiffeisenbank Butjadingen eG	2.600,00	2.600,00
Genossenschaftsanteile bei der Energiegenossenschaft Klimahalbinsel Butjadingen eG	10.000,00	10.000,00
	<u>12.600,00</u>	<u>12.600,00</u>

Anlage 3/4

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten	€	3.098.700,08
	(€	1.863.712,09)

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
durch Dritte erschlossen (Friedrich-Ebert-Straße 29-35)	826.125,21	825.170,23
im Zustand der eigenen Erschließung / Vorjahr noch nicht erschlossen	2.272.573,85	1.038.540,84
selbst erschlossen (Erinnerungswert "Mühlenblick", 37 m²)	1,02	1,02
	<u>3.098.700,08</u>	<u>1.863.712,09</u>

	€	€
<u>Stand am 01.01.2024</u>		1.863.712,09
<u>Zugänge</u>		
Erschließungsgebiet "Tongern II"- im Wesentlichen Grundstückskaufpreis	1.119.365,38	
sonstige Kosten durch Dritte erschlossen (Friedrich-Ebert-Straße 29-35)	<u>954,98</u>	1.120.320,36
<u>Umbuchung von</u>		
Bauvorbereitungskosten		<u>114.667,63</u>
<u>Stand am 31.12.2024</u>		<u>3.098.700,08</u>

Bauvorbereitungskosten	€	0,00
	(€	114.667,63)

	€
<u>Stand am 01.01.2024</u>	114.667,63
<u>Umbuchung auf</u>	
Grundstücke ohne Bauten	<u>-114.667,63</u>
<u>Stand am 31.12.2024</u>	<u>0,00</u>

Anlage 3/5

Unfertige Leistungen	€	2.767.402,95
	(€	2.683.577,74)

	31.12.2024 €	31.12.2023 €
noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten		
Heizung und Warmwasser	630.829,95	597.915,74
Betriebskosten	2.209.113,00	2.141.662,00
	<u>2.839.942,95</u>	<u>2.739.577,74</u>
Wertberichtigungen		
Heizkosten	-16.770,00	-13.650,00
Betriebskosten	-55.770,00	-42.350,00
	<u>-72.540,00</u>	<u>-56.000,00</u>
	<u>2.767.402,95</u>	<u>2.683.577,74</u>

Geleistete Anzahlungen	€	0,00
	(€	1.350.000,00)

	€
<u>Stand am 01.01.2024</u>	1.350.000,00
<u>Abgang</u>	<u>-1.350.000,00</u>
<u>Stand am 31.12.2024</u>	<u>0,00</u>

Der Ausweis betraf die geleistete Anzahlung für Anschaffungskosten des Grundstücks "Großensielor Straße". Der Kaufvertrag ist unter einer aufschiebenden Bedingung geschlossen worden. Mit Notarvertrag vom 18.12.2023 wurde der Rücktritt vom vorgenannten Kaufvertrag vereinbart. Das Grundstück wurde mit notarieller Beurkundung am gleichen Tag an einen Dritten veräußert. Die Verkäuferin tritt zur Rückzahlung des bereits gezahlten Kaufpreises in Höhe von € 1.350.000,00 ihren Anspruch auf Zahlung aus dem neuen Kaufvertrag an die Gesellschaft ab. Die Zahlung ist am 12.03.2024 auf dem Geschäftskonto der Gesellschaft eingegangen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	€	143.682,28
	(€	83.912,66)

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Forderungen aus rückständigen Mieten u. a.	221.680,45	162.658,09
Wertberichtigungen	-77.998,17	-78.745,43
	<u>143.682,28</u>	<u>83.912,66</u>

Forderungen aus Betreuungstätigkeit	€	22.437,16
	(€	32.550,35)

Ausgewiesen werden Forderungen aus WEG- und Fremdverwaltung.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	18.137,61
	(€	25.746,30)

Der Ausweis umfasst Erstattungsansprüche aus Werbeleistungen.

Sonstige Vermögensgegenstände	€	6.304,10
	(€	70.839,61)

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	€	938.741,95
	(€	879.311,98)

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Guthaben bei Kreditinstituten	934.706,81	877.240,14
Kassenbestand	4.035,14	2.071,84
	<u>938.741,95</u>	<u>879.311,98</u>

Anlage 3/7

Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten	€	4.676,23
	(€	5.585,56)
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	€	0,00
	(€	267,67)

Passiva

Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	€	<u>1.199.000,00</u>
	(€	1.199.000,00)

Das Gezeichnete Kapital entspricht der Eintragung im Handelsregister.

Gewinnrücklagen	€	<u>16.784.097,89</u>
	(€	15.690.914,60)

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	599.500,00	599.500,00
Bauerneuerungsrücklage	10.246.048,64	9.152.865,35
Andere Gewinnrücklagen	<u>5.938.549,25</u>	<u>5.938.549,25</u>
	<u>16.784.097,89</u>	<u>15.690.914,60</u>

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

Unverteilter Jahresüberschuss aus dem Vorjahr	€	<u>0,00</u>
	(€	651.096,37)

Jahresüberschuss	€	<u>698.419,20</u>
	(€	801.786,92)

Anlage 3/9

Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen

€ 620.819,00
(€ 746.229,00)

	01.01.2024 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	31.12.2024 €
unterlassene Instandhaltung	181.070,00	176.690,25	4.379,75	121.700,00	121.700,00
Restkosten bei Verkaufsbauten	73.000,00	57.634,59	0,00	83.134,59	98.500,00
Gewährleistungsverpflich- tungen	110.233,00	2.094,00	0,00	0,00	108.139,00
Prüfungskosten (Jahresabschluss, Steuer- beratung)	76.080,00	69.790,53	2.039,47	50.000,00	54.250,00
Abschluss- und Veröffentlichungskosten	14.400,00	14.400,00	0,00	14.400,00	14.400,00
Urlaubsverpflichtungen	103.810,00	101.202,68	2.607,32	119.390,00	119.390,00
ausstehende Eingangsrechnungen	1.536,00	1.535,10	0,90	540,00	540,00
sonstige Verwaltungskosten	2.000,00	2.000,00	0,00	2.500,00	2.500,00
Kosten Bewirtschaftungstätigkeit	700,00	0,00	0,00	700,00	1.400,00
übrige Rückstellungen (Personal- Prozesskosten/WEG- Übergabe)	183.400,00	180.559,24	2.840,76	100.000,00	100.000,00
	<u>746.229,00</u>	<u>605.906,39</u>	<u>11.868,20</u>	<u>492.364,59</u>	<u>620.819,00</u>

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

€ 8.926.293,07
(€ 9.393.375,81)

	€
<u>Stand am 01.01.2024</u>	9.393.375,81
<u>Tilgung</u>	
planmäßig	-467.082,74
<u>Stand am 31.12.2024</u>	<u>8.926.293,07</u>

Anlage 3/10

**Verbindlichkeiten gegenüber anderen
Kreditgebern**

€	12.261.431,90
(€	12.737.639,44)

	€
<u>Stand am 01.01.2024</u>	12.737.639,44
<u>Tilgung</u>	
planmäßig	-510.283,80
<u>Veränderung kurzfristiger Verbindlichkeiten</u>	34.076,26
<u>Stand am 31.12.2024</u>	<u>12.261.431,90</u>

Erhaltene Anzahlungen

€	2.918.019,46
(€	2.868.142,60)

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

€	54.298,41
(€	110.424,94)

Die Verbindlichkeiten betreffen vorausbezahlte Mieten u. a.

**Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und
Leistungen**

€	1.179.315,75
(€	478.102,77)

	31.12.2024	31.12.2023
	€	€
Bau- und Instandhaltungsleistungen	1.007.436,06	277.649,18
Betriebskosten	129.655,15	135.358,18
Sicherheits- und Garantiefinanzierungen	15.844,55	25.082,72
sächliche Verwaltungskosten u. a.	26.379,99	40.012,69
	<u>1.179.315,75</u>	<u>478.102,77</u>

Anlage 3/11

Sonstige Verbindlichkeiten	€	<u>18.207,28</u>
	(€	55.012,66)

Ausgewiesen werden in 2024 Verbindlichkeiten aus Steuern (Vorjahr € 20.987,66).

Rechnungsabgrenzungsposten	€	<u>647.858,62</u>
	(€	684.394,18)

Ausgewiesen werden im Wesentlichen Fördermittel in Höhe von € 526.425,56, die vom Medizinischen Versorgungszentrum MVZ Wesermarsch GmbH aufgrund des abgeschlossenen Gewerbemietvertrags vom 22.09.2021 im Zusammenhang mit dem Umbau des Regionalen Versorgungszentrums an die Gesellschaft weiterzuleiten sind. Die Auflösung dieses Betrages erfolgt über die Vertragslaufzeit von insgesamt 20 Jahren. Weiterhin werden mit € 121.433,06 die bereits erhaltenen Mieten für den Monat Januar 2025 ausgewiesen.

Anlage 3/12

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	€	9.166.165,96
	(€	9.605.614,38)

	2024 €	2023 €
Sollmieten für		
Wohnungen	6.151.329,88	6.138.877,64
gewerbliche Einheiten	206.928,51	187.517,36
Garagen und Abstellplätze	168.694,99	168.740,02
Erlösschmälerungen	<u>-161.625,64</u>	<u>-190.371,03</u>
	<u>6.365.327,74</u>	<u>6.304.763,99</u>
Umlagen für		
Betriebskosten	2.145.647,43	2.488.122,39
Heizkosten	691.848,03	878.556,26
Erlösschmälerungen	<u>-66.882,68</u>	<u>-96.335,70</u>
	<u>2.770.612,78</u>	<u>3.270.342,95</u>
Pachterlöse u. a.	<u>30.225,44</u>	<u>30.507,44</u>
	<u>9.166.165,96</u>	<u>9.605.614,38</u>

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

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€	39.586,11
	(€	48.023,34)

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	€	15.241,69
	(€	21.635,54)

Ausgewiesen werden Erlöse aus Provisionen.

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

€	<u>1.204.145,57</u>
(€	-508.264,17)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Bestandsveränderungen bei Verkaufsbauten		
Grundstücke ohne Bauten	<u>1.120.320,36</u>	<u>37.321,17</u>
sonstige Bestandsveränderungen	83.825,21	-521.657,92
Abschreibungen auf Verkaufsgrundstücke	<u>0,00</u>	<u>-23.927,42</u>
	<u><u>1.204.145,57</u></u>	<u><u>-508.264,17</u></u>

Andere aktivierte Eigenleistungen

€	<u>75.336,30</u>
(€	94.153,89)

Sonstige betriebliche Erträge

€	<u>529.141,11</u>
(€	215.703,52)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Erträge aus		
Anlageverkäufen	310.248,08	77.365,27
der Auflösung von Sonstigen Rückstellungen	11.868,20	29.026,38
der Auflösung von Wertberichtigungen	6.535,77	1.825,54
Versicherungsentschädigungen	11.109,68	3.056,63
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	8.166,67	3.001,08
übrigen Kostenerstattungen	22.019,24	23.627,32
Sachbezug (netto)	1.744,00	4.682,00
dem Eingang abgeschriebener Mietforderungen	13.885,94	9.599,18
früheren Jahren	112.694,78	21.703,97
Zuschüsse Pflegeversicherung	30.838,47	9.936,92
sonstigen Gründen	<u>30,28</u>	<u>31.879,23</u>
	<u><u>529.141,11</u></u>	<u><u>215.703,52</u></u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	€	5.320.148,88
	(€	4.877.219,92)

	2024	2023
	€	€
Betriebs- und Heizkosten	2.803.082,18	2.607.118,48
Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen	2.467.619,43	2.222.877,18
Erbbauszinsen	9.006,56	8.258,30
übrige Aufwendungen für Bewirtschaftungs- tätigkeit	40.440,71	38.965,96
	<u>5.320.148,88</u>	<u>4.877.219,92</u>

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	€	1.246.947,29
	(€	224.396,99)

	2024	2023
	€	€
Zuführung zu Rückstellungen	85.434,59	224.396,99
Grundstückskosten sowie Bau- und Erschließungskosten	1.161.512,70	0,00
	<u>1.246.947,29</u>	<u>224.396,99</u>

Personalaufwand

Löhne und Gehälter	€	905.103,23
	(€	1.038.265,60)

	2024	2023
	€	€
Löhne und Gehälter	903.359,23	1.030.776,99
Sachbezüge	1.744,00	7.488,61
	<u>905.103,23</u>	<u>1.038.265,60</u>

Anlage 3/15

**Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung
und für Unterstützung**

€ 233.063,52
(€ 242.857,88)

	2024	2023
	€	€
soziale Aufwendungen	187.966,95	188.096,24
Aufwendungen für Altersversorgung	45.096,57	54.761,64
	<u>233.063,52</u>	<u>242.857,88</u>

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

€ 1.188.604,71
(€ 1.133.093,62)

	2024	2023
	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.822,61	5.253,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.052.327,30	1.015.991,19
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	89.548,48	88.966,07
Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.906,32	18.542,21
Bauvorbereitungskosten (außerplanmäßig)	0,00	4.340,23
	<u>1.188.604,71</u>	<u>1.133.093,62</u>

Sonstige betriebliche Aufwendungen

€ 611.479,18
(€ 495.214,81)

	2024	2023
	€	€
sächliche Aufwendungen	504.545,60	356.337,26
freiwillige soziale Aufwendungen	11.744,39	8.174,72
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung	5.831,20	4.090,37
Erhöhung der Wertberichtigungen auf Mietforderungen	55.245,88	59.334,65
Aufwendungen für frühere Jahre	710,34	7.156,66
Spenden	1.750,00	4.800,00
Verwaltungskosten (NBank)	16.834,26	16.834,26
Notargebühren der Geldbeschaffung, andere Aufwendungen u. a.	295,44	208,54
übrige Aufwendungen	14.522,07	38.278,35
	<u>611.479,18</u>	<u>495.214,81</u>

Anlage 3/16

Der Anstieg der sächlichen Verwaltungskosten resultiert im Wesentlichen aus periodenfremden Aufwendungen.

Erträge aus Beteiligungen	€	0,00
	(€	16.561,28)

Die Erträge betreffen im Vorjahr die Dividendenzahlung für das Geschäftsjahr 2022 der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake.

Erträge aus sonstigen Ausleihungen und anderen Finanzanlagen	€	456,00
	(€	352,00)

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	€	4.394,00
	(€	335,72)

Zinsen und ähnliche Aufwendungen	€	534.606,02
	(€	567.389,14)

	2024	2023
	€	€
Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel		
Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung	532.530,49	553.899,76
laufende Giroverbindlichkeiten	89,03	343,36
	532.619,52	554.243,12
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	909,33	909,33
Avalprovision	0,00	8.364,58
Aufzinsungen Rückstellungen	1.077,17	773,11
sonstige Zinsaufwendungen	0,00	3.099,00
	<u>534.606,02</u>	<u>567.389,14</u>

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

Anlage 3/17

Sonstige Steuern	€	296.095,39
	(€	293.890,62)

	2024	2023
	€	€
Grundsteuer	295.098,06	293.388,62
Kraftfahrzeugsteuer	392,67	502,00
übrige Steuern (frühere Jahre)	604,66	0,00
	<u>296.095,39</u>	<u>293.890,62</u>

Jahresüberschuss	€	698.419,20
	(€	801.786,92)

Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung
Sitz:	Nordenham
Gründung:	10.08.1923
Registereintrag beim Amtsgericht:	Oldenburg unter HRB 100362
Gesellschaftsvertrag:	vom 26.08.2009; handelsrechtliche Eintragung vom 02.02.2010 (zuvor: vom 15.05.1952 in der Fassung vom 19.07.1990; handelsrechtliche Eintragung vom 25.07.1990). Die Gesellschafterversammlung vom 02.03.2023 hat eine Änderung des Gesellschaftsvertrages beschlossen. Eintrag im Handelsregister am 24.03.2023.
Zweck und Gegenstand des Unternehmens: (§ 2 Abs. 1 bis 3 des Gesellschaftsvertrags)	Zweck der Gesellschaft ist insbesondere eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung der breiten Schichten der Bevölkerung. Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Die Gesellschaft kann die Durchführung von Treuhandaufträgen und Aufträgen in eigenem Namen oder im Namen eines Gesellschafters ohne Gewinnerzielungsabsicht unter Berücksichtigung des Kostendeckungsprinzips übernehmen. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen. Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen. Die Gesellschaft darf auch sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck (mittelbar oder unmittelbar) dienlich sind.

Anlage 4/2

Gezeichnetes Kapital:
(§ 3 Abs. 1 und 2 des Gesellschaftsvertrags)

€ 1.199.000,00, voll eingezahlt

Gesellschafter:

- a) Stadt Nordenham € 978.450,00
- b) Norddeutsche Landesbank
- Girozentrale - € 220.000,00
- c) Bauunternehmung Herdejürgen
& Harmsen GmbH & Co. KG € 550,00

Die Aufnahme in die Liste der Gesellschafter beim Handelsregister ist erfolgt.

Geschäftsführer:
(§ 7 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrags)

Hans Francksen, Nordenham, (bis 31.05.2024, Austragung im Handelsregister am 11.07.2024)

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

Die Gesellschaft hat je nach der Bestimmung des Aufsichtsrats einen oder mehrere Geschäftsführer, die auf unbestimmte Zeit bestellt sind.

Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich allein. Bei Bestellung von mehreren Geschäftsführern wird die Gesellschaft gemeinsam durch je zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten.

Geschäftsordnung: Fassung vom 14.12.2011 (Aushändigung gegen Empfangsbestätigung).

Vertretung:

Prokura:

Gerard Beerepoot, Nordenham, (Erteilung am 03.03.2010; Eintragung ins Handelsregister am 01.04.2010)

Jan Brümmer, Nordenham (Erteilung am 27.05.2024; Eintragung ins Handelsregister am 11.07.2024)

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

Handlungsvollmacht:

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

Anlage 4/3

Aufsichtsrat:

(§ 11 Abs. 1 bis 3 des Gesellschaftsvertrags)

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

Diese werden auf drei Jahre gewählt.

Aufsichtsratsvorsitzender:

Herr Hergen Kalitzki, Ratsherr der Stadt Nordenham und Steuerberater, Nordenham

Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender:

Herr Nils Siemen, Bürgermeister der Stadt Nordenham, Nordenham

Die weitere Zusammensetzung ist dem Anhang zu entnehmen.

Gesellschafterversammlung:

(§ 15 bis 20 des Gesellschaftsvertrags)

Die Gesellschafterversammlung für das Geschäftsjahr 2023 fand am 27.05.2024, zu der form- und fristgerecht einberufen wurde, statt.

Inhalte der Gesellschafterversammlung waren:

- die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2023 einschließlich Gewinnverwendung,
- die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats,
- die Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2024,
- der Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2023.

Offenlegung:

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 wurde am 08.01.2025 im Unternehmensregister offengelegt.

Anlage 4/4

Steuerliche Verhältnisse:

uneingeschränkte Steuerpflicht

Die Steuerbescheide 2023 sind am 24.02.2025/27.02.2025 ergangen. Für den Veranlagungszeitraum 2024 wurden die Steuererklärungen im Prüfungszeitraum nach den uns erteilten Auskünften vorbereitet und beim Finanzamt eingereicht.

verbleibende Verlustvorträge zum 31.12.2023:

Körperschaftsteuer:	T€ -3.485,1
Gewerbsteuer:	T€ -1.254,5

Beteiligungen:

Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt T€ 3.600,00, wovon T€ 645,3 von der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake selbst gehalten werden (eigene Anteile).

Der Anteil der Gemeinnützige Nordenhamer Siedlungsgesellschaft mbH am Stammkapital an der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH beträgt nunmehr absolut T€ 414,0 mithin 11,5 % (brutto, inklusive eigene Anteile) bzw. 14,01 % (netto, ohne eigene Anteile).

Organisatorische Grundlagen:

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

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

Betriebliche Kennzahlen

Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität		2020	2021	2022	2023	2024
Eigenkapitalquote	%	37,0	38,1	37,4	40,4	41,2
$\frac{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50 \% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100 \% \text{ SoPo Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Eigenkapitalrentabilität	%	4,9	3,9	3,7	4,4	3,7
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital am 31.12.} + 50 \% \text{ SoPo mit RL-Anteil} + 100 \% \text{ SoPo Investitionszulagen}}$						
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,3	2,9	2,7	3,0	2,7
$\frac{\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Veränd. RfB}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$						
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.692,5	1.767,0	1.863,3	1.854,4	1.575,6
(vgl. Kapitalflussrechnung)						
Dynamischer Verschuldungsgrad	Jahre	15	14	12	12	13
$\frac{\text{Dauerfremdfinanzierungsmittel}}{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}$						
Tilgungskraft	Faktor	1,6	1,7	1,8	1,8	1,6
$\frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{planm. Tilgung der Objektfinanzierungsmittel}}$						
EBITDA	T€	2.581,9	2.406,9	2.452,1	2.501,5	2.420,5
$\text{Jahresergebnis vor Ertragsteuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} + \text{Abschreibungen auf imm. Vermögensgegenstände und Sachanlagevermögen}$						
Ist-Annuität	%	6,8	7,0	7,0	7,3	7,1
$\frac{\text{Kapitaldienst (Fremdkapitalzinsen + Tilgung auf Objektfinanzierungsmittel)}}{\text{langfristige Objektfinanzierung zum 31.12.}}$						
möglicher Kapitaldienst	%	10,2	9,9	10,6	11,3	11,4
$\frac{\text{EBITDA}}{\text{langfristige Objektfinanzierungsmittel zum 31.12.}}$						

Anlage 5/2

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen		2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl	1.598	1.589	1.589	1.588	1.580
Anzahl der verwalteten Einheiten	VE	1.671	1.658	1.659	1.657	1.649
Wohn- und Nutzfläche (zeitanteilig)	m²	98.556	97.112	98.169	97.775	97.775
Wohn- und Nutzfläche (stichtagsbezogen)	m²	98.556	97.112	98.169	97.775	97.352
Durchschnittliche Miete	€/m²	5,25	5,39	5,51	5,54	5,56
<u>Jahressollmiete / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						
Mietausfallquote	%	2,9	3,4	4,2	2,0	1,8
Abschreibungen auf Mietforderungen + Erlösschmälerungen (Sollm.) + Kosten für Miet- und Räumungsklagen <u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse + Um-</u> lagen						
Anteil der Erlösschmälerungen	%	3,7	4,2	4,6	2,9	2,5
<u>Erlösschmälerungen</u> Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse						
Fluktuationsquote	%	12,6	12,0	14,3	10,3	9,6
<u>Mieterwechsel (Auszüge) Wohnungen</u> Anzahl der Wohneinheiten						
Leerstandsquote	%	4,7	4,2	4,1	2,8	3,1
<u>Leerstand von Wohneinheiten am Stichtag</u> Anzahl der Wohneinheiten						
Verwaltungskosten je Einheit	€/Einh.	514	520	596	523	627
Verwaltungskosten der Bewirtschaftungstätigkeit <u>Anzahl der Mieteinheiten</u>						
monatliche Instandhaltungskosten je m²	€/m²	2,08	2,08	1,92	2,05	2,25
<u>Instandhaltungskosten / 12</u> Wohn- und Nutzfläche						

Anlage 5/3

		2020	2021	2022	2023	2024
Erhaltungsinvestitionen je m ²	€/m ²	27,32	28,52	32,52	29,71	38,10
<u>Instandhaltungskosten +</u> <u>nachträgliche HK</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschn. Buchwerte der Gebäude	rd.€/m ²	327	335	330	325	326
<u>Buchwert der Gebäude</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschn. Buchwerte der Grundstücke und Gebäude	rd.€/m ²	357	366	362	357	357
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Durchschnittliche Verschuldung	rd.€/m ²	257	249	236	226	217
<u>Objektfinanzierungsmittel AV +</u> <u>Unternehmensfinanzierungsmittel (im</u> <u>Wohnungsbestand eingesetzt)</u> <u>Wohn- und Nutzfläche</u>						
Anteil der Zinsen an Kaltmiete	%	11,5	10,6	9,6	8,8	8,4
<u>Fremdkapitalzinsen der Bewirtschaftungstätigkeit</u> <u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse</u> <u>abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Anteil der Kapitaldienste an Kaltmiete	%	28,7	28,1	26,2	25,3	23,7
<u>Kapitaldienst der Objektfinanzierungsmittel</u> <u>Jahressollmiete + Aufwendungszuschüsse</u> <u>abzgl. Erlösschmälerung</u>						
Mietenmultiplikator	Faktor	5,9	5,9	5,7	5,5	5,5
<u>Grundstücke mit Wohnbauten +</u> <u>Grundstücke mit</u> <u>Geschäfts- und anderen Bauten</u> <u>Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerung +</u> <u>Mietzuschüsse</u>						

Kapitalflussrechnung für 2024

	<u>2024</u> <u>T€</u>	<u>2023</u> <u>T€</u>
Jahresüberschuss	698,4	801,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.188,6	1.133,1
Abnahme langfristiger Rückstellungen	-2,1	-4,1
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,9	0,9
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	<u>-310,2</u>	<u>-77,3</u>
Cashflow nach DVFA/SG	1.575,6	1.854,4
Abnahme (Vorjahr Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	-123,3	15,5
Veränderung der Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.120,3	135,0
Abnahme (Vorjahr Zunahme) sonstiger Aktiva	1.288,8	-212,3
Zunahme (Vorjahr Abnahme) sonstiger Passiva	655,8	-1.267,8
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	532,1	556,7
Erträge (-)/Aufwendungen (+) aus Ergebnisabführungen	<u>0,0</u>	<u>-16,6</u>
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>2.808,7</u>	<u>1.064,9</u>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-20,6	-3,5
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	405,6	87,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.265,1	-686,9
erhaltene Zinsen	0,5	0,6
erhaltene Dividenden	<u>0,0</u>	<u>16,6</u>
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-879,6</u>	<u>-586,2</u>
Übertrag	1.929,1	478,7

Anlage 6/2

	2024 T€	2023 T€
Übertrag	1.929,1	478,7
planmäßige Tilgungen	-977,4	-1.040,5
gezahlte Zinsen	-532,6	-557,3
gezahlte Dividenden	<u>-359,7</u>	<u>0,0</u>
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-1.869,7</u>	<u>-1.597,8</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	59,4	-1.119,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	<u>879,3</u>	<u>1.998,4</u>
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>938,7</u>	<u>879,3</u>

Anlage 7/1

Erfolgsanalyse

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Bestandsbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten	6.527,0	6.495,1	31,9
abzgl. Erlösschmälerungen	<u>-161,6</u>	<u>-190,0</u>	<u>28,4</u>
	6.365,4	6.305,1	60,3
abgerechnete Umlagen und Bestandsveränderungen	2.854,4	2.748,5	105,9
Miet-, Zins- und Aufwendungszuschüsse	30,2	30,2	0,0
Pachten, Erträge aus abgeschriebenen Mietforderungen u. a.	20,5	11,6	8,9
Erträge aus Rückstellungsauflösung (unterlassene Instandhaltungen)	<u>4,4</u>	<u>2,0</u>	<u>2,4</u>
	<u>9.274,9</u>	<u>9.097,4</u>	<u>177,5</u>
Aufwendungen			
Instandhaltungskosten			
Fremdkosten	2.345,9	2.041,8	304,1
Verrechnung Instandhaltung/Modernisierung (aufwandswirksam)	<u>201,8</u>	<u>184,7</u>	<u>17,1</u>
	2.547,7	2.226,5	321,2
abzgl. Versicherungserstattungen	-11,1	-3,1	-8,0
abzgl. Zuschüsse u. a.	-17,5	0,0	-17,5
Zuführung zu Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen	<u>121,7</u>	<u>181,1</u>	<u>-59,4</u>
	2.640,8	2.404,5	236,3
Betriebskosten (einschließlich verrechneter Personal- und Sachkosten)	3.029,5	2.790,7	238,8
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.141,9	1.105,0	36,9
Verwaltungskosten	1.034,5	865,8	168,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	532,5	553,9	-21,4
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Forderungen aus Vermietung	61,1	63,4	-2,3
Grundsteuer	288,2	287,4	0,8
sonstige Aufwendungen (Miet- und Räumungsklagen u. a.)	49,4	47,2	2,2
übrige Aufwendungen (Kabelberatungskonzept, LTS-Verwaltungskostenbeitrag, u. a.)	<u>31,7</u>	<u>45,1</u>	<u>-13,4</u>
	<u>8.809,6</u>	<u>8.163,0</u>	<u>646,6</u>
Ergebnis	<u>465,3</u>	<u>934,4</u>	<u>-469,1</u>

Anlage 7/2

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>Veränderung</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand			
Erträge			
Aktiviert Eigenleistungen	<u>75,3</u>	<u>94,2</u>	<u>-18,9</u>
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	<u>75,3</u>	<u>94,2</u>	<u>-18,9</u>
Ergebnis	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>	<u><u>0,0</u></u>
 Eigentumsverwaltung/Betreuung			
Erträge			
Umsatzerlöse	<u>39,6</u>	<u>48,0</u>	<u>-8,4</u>
Aufwendungen			
Verrechnung Verwaltungskosten	<u>40,0</u>	<u>88,4</u>	<u>-48,4</u>
Ergebnis	<u><u>-0,4</u></u>	<u><u>-40,4</u></u>	<u><u>40,0</u></u>

Anlage 7/3

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)			
Erträge			
Umsatzerlöse	0,0	180,0	-180,0
Bestandserhöhung	1.120,3	37,3	1.083,0
Erträge aus Rückstellungsaufösungen u. a.	<u>0,0</u>	<u>27,1</u>	<u>-27,1</u>
	<u>1.120,3</u>	<u>244,4</u>	<u>875,9</u>
Aufwendungen			
Aufwendungen (Fremdkosten)	85,4	0,0	85,4
Verrechnung Verwaltungskosten	2,8	3,9	-1,1
Aufwand für Verkaufsgrundstücke	1.161,5	0,0	1.161,5
Zuführung zu den Rückstellungen (für noch anfallende Erschließungskosten und Gewährleistungsverpflichtungen)	0,0	224,4	-224,4
Zinsaufwendungen	0,0	8,4	-8,4
Grundsteuer Verkaufsgrundstücke	<u>0,5</u>	<u>3,0</u>	<u>-2,5</u>
	<u>1.250,2</u>	<u>239,7</u>	<u>1.010,5</u>
Ergebnis	<u><u>-129,9</u></u>	<u><u>4,7</u></u>	<u><u>-134,6</u></u>

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

Umsatzerlöse	<u>15,2</u>	<u>21,6</u>	<u>-6,4</u>
--------------	-------------	-------------	-------------

Aufwendungen

Aufwendungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0
Verrechnung Verwaltungskosten	<u>0,2</u>	<u>0,3</u>	<u>-0,1</u>
	<u>0,2</u>	<u>0,3</u>	<u>-0,1</u>
Ergebnis	<u><u>15,0</u></u>	<u><u>21,3</u></u>	<u><u>-6,3</u></u>

Anlage 7/4

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Finanzergebnis			
Erträge			
Erträge aus Beteiligungen	0,0	16,6	-16,6
Erträge aus Finanzanlagen	0,5	0,4	0,1
	0,5	17,0	-16,5
Aufwendungen			
Zinsaufwendungen aus Kontokorrent u. a.	2,1	2,1	0,0
Ergebnis	-1,6	14,9	-16,5

Neutrales Ergebnis

Erträge			
Erträge aus Anlageverkäufen	310,2	77,4	232,8
Erträge aus Zuschüssen	30,8	9,9	20,9
Erträge aus Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	12,6	3,3	9,3
Bestandserhöhung	0,0	-23,9	23,9
Erträge aus Auflösung Rückstellungen	7,5	0,0	7,5
Erträge aus früheren Jahren u. a.	112,2	53,6	58,6
	473,3	120,3	353,0
Aufwendungen			
Vorfälligkeitsentschädigung u. a.	0,0	3,9	-3,9
Abrisskosten	0,0	0,0	0,0
Aufwand frühere Jahre	14,5	2,2	12,3
Spenden u. a.	1,8	4,8	-3,0
außerplanmäßige Abschreibungen	0,0	4,3	-4,3
Personalaufwand	0,0	157,1	-157,1
Aufwendungen frühere Jahre u. a.	0,6	0,0	0,6
sonstige betriebliche Aufwendungen	106,4	81,1	25,3
	123,3	253,4	-130,1
Ergebnis	350,0	-133,1	483,1

Betriebliche Kosten- und Leistungsrechnung

	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€ %	
A. Der betrieblichen Kosten- und Leistungsrechnung zugrunde gelegte Kosten				
1. Personalkosten				
Löhne und Gehälter	878,2	847,8	30,4	3,6
soziale Abgaben	184,9	184,8	0,1	0,1
Aufwendungen für Altersversorgung	45,1	54,8	-9,7	-17,7
Sachbezug	<u>-1,5</u>	<u>2,8</u>	<u>-4,3</u>	-153,6
	1.106,7	1.090,2	16,5	1,5
abzüglich BAB-Verrechnung (Regiebetrieb)	-175,6	-135,5	-40,1	29,6
abzüglich Lohnkostenerstattung	<u>-4,5</u>	<u>-23,6</u>	<u>19,1</u>	-80,9
	<u>926,6</u>	<u>931,1</u>	<u>-4,5</u>	-0,5
2. Sachkosten				
Abschreibungen	46,7	23,8	22,9	96,2
sonstige sächliche Verwaltungskosten	375,0	279,1	95,9	34,4
Grundsteuern	<u>6,3</u>	<u>3,3</u>	<u>3,0</u>	90,9
	<u>428,0</u>	<u>306,2</u>	<u>121,8</u>	39,8
insgesamt zugeordnete Kosten	<u>1.354,6</u>	<u>1.237,3</u>	<u>117,3</u>	<u>9,5</u>

Anlage 7/6

	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€ %	
B. Zuordnung der Kosten				
Bestandsbewirtschaftung				
Instandhaltung	201,8	184,7	17,1	9,3
Verwaltungskosten	1.034,5	865,8	168,7	19,5
	1.236,3	1.050,5	185,8	17,7
Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand	75,3	94,2	-18,9	-20,1
Eigentumsverwaltung/Betreuung	40,0	88,4	-48,4	-54,8
Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb)	2,8	3,9	-1,1	-28,2
sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunter- nehmerleistungen für Dritte u. a.)	0,2	0,3	-0,1	-33,3
Gesamtsumme	1.354,6	1.237,3	117,3	9,5

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

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

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

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

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

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

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

Anlage 8/2

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

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

Die bestehenden Regelungen entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Im Geschäftsjahr 2024 hat der Aufsichtsrat sieben Sitzungen abgehalten, an denen auch die Geschäftsführung teilgenommen hat.

Ordnungsgemäße Niederschriften über die stattgefundenen Sitzungen haben uns zur Prüfung vorgelegen.

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

Der Geschäftsführer Hans Francksen war von 07.03.2023 bis 31.05.2024 im Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, tätig. Ebenso ist Herr Matthias Früchtel, seit 01.01.2024 Mitglied des Aufsichtsrates dieser Gesellschaft.

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

Die Vergütung der Organmitglieder wird aufgrund der Befreiungsvorschrift des § 288 Abs. 1 HGB nicht im Jahresabschluss dargestellt.

2. Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

- a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Das fortlaufend aktualisierte Unternehmenshandbuch beinhaltet einen Geschäftsverteilungsplan zum Zwecke der Unternehmensleitung/-steuerung sowie Angaben zu dem Organisationsaufbau, den Arbeitsbereichen und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnissen sowie den Vertretungsregelungen. Die Maßnahmen entsprechen den Bedürfnissen des Unternehmens und werden regelmäßig überprüft.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass danach nicht verfahren wird.

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

Vorkehrungen zur Korruptionsprävention im Sinne von Compliance-Regeln sind von der Gesellschaft am 13.10.2010 schriftlich getroffen worden und im Unternehmenshandbuch enthalten.

- d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Richtlinien, Arbeitsanweisungen oder Arbeitshilfen liegen für wesentliche Teilbereiche vor (Auftragsvergabe, Führung von Baubüchern, Handbücher betreffend die Anwendung der EDV-Programme, Ablage des Schriftguts anhand eines Aktenplans) vor; ansonsten werden ausschließlich mündliche Anweisungen erteilt.

Auftragsvergaben über € 5.000,00 unterliegen der Genehmigung eines Prokuristen bzw. des Geschäftsführers.

Für die Bereiche des Personalwesens sowie die Kreditaufnahme und -gewährung ist ausschließlich der Geschäftsführer zuständig.

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

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

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

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

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

3. Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

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

Der Wirtschafts- und Finanzplan für die Jahre 2024 bis 2029 ist vom Aufsichtsrat am 17.03.2025 behandelt worden. Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 17.03.2025 vorgestellt, aber in dieser Sitzung nicht beschlossen. Nach den uns erteilten Auskünften des Geschäftsführers wird diese Wirtschafts- und Finanzplanung in der nächsten stattfindenden Aufsichtsratsitzung genehmigt werden.

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

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

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

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

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

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

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

- b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden regelmäßig systematisch untersucht und ausgewertet.

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

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

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

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

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

Die Geschäftsführung führt laufend Liquiditätskontrollen durch.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Stelle eines eigenständigen Controllers ist im Geschäftsverteilungsplan nicht vorgesehen. Die Gesellschaft hat aber, insbesondere im Hinblick auf die in den nächsten Jahren anstehenden Bauvorhaben, eine Stelle für Finanz- und Wirtschaftsplanung, Baukosten- und Unternehmenscontrolling und für die Liquiditätssteuerung geschaffen, die seit dem Jahr 2023 in Teilzeit besetzt ist. Die Controllingaufgaben werden ansonsten von dem Geschäftsführer sowie von zwei Prokuristen wahrgenommen und umfassen alle wesentlichen Unternehmensbereiche.

Die Elemente des Controllings entsprechen den Anforderungen des Unternehmens und erstrecken sich insbesondere auf die Ergebnisvorausschaubetrachtung (Erstellung von Wirtschafts- und Finanzplänen); die Kostenrechnung der Gesellschaft, die Ermittlung von wesentlichen unternehmerischen Kennzahlen, die Erstellung von Wirtschaftlichkeits- und Liquiditätsberechnungen (zum Teil dynamisch), die Fortschreibung von Gesamtkalkulationen im Erschließungsbereich und dem Neubausektor sowie Planabweichungsanalyse u. a.

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

Die Gesellschaft besitzt kein Tochterunternehmen.

Die GNSG ist an der Wohnungsbaugesellschaft Wesermarsch mbH, Brake, mit einem Anteil von 11,5 % (brutto, inklusive eigene Anteile) bzw. 14,01 % (netto, ohne eigene Anteile) beteiligt. Die GNSG wird zum 31.12.2024 im Aufsichtsrat der Wesermarsch durch den Geschäftsführer Herrn Matthias Früchtel vertreten, wodurch eine kontinuierliche Steuerung und Überwachung gewährleistet ist.

4. Risikofrüherkennungssystem

- a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Die Geschäftsführung hat die in Vorjahren eingeleiteten Maßnahmen zur Verbesserung des Risikofrüherkennungssystems sowie zu dessen Dokumentation fortgeführt bzw. weiter aktualisiert.

Seitens der Gesellschaft werden permanente Marktbeobachtungen (perspektivische Einschätzungen) in den einschlägigen Geschäftsfeldern vorgenommen, um so frühzeitig geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können. Die definierten Beobachtungsbereiche umfassen derzeit z. B. die permanente Überwachung der Leerstandsentwicklung sowie die Liquiditäts- und Kostenentwicklung bei den sich in der Baudurchführung befindlichen Bau- und/oder Erschließungsmaßnahmen.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über umfangreiche, dokumentierte Planungs- und Analyseunterlagen, die nach Bedarf in Zeitabständen aktualisiert werden und daher unterjährig Informationen zu den wesentlichen Geschäftsaktivitäten und deren Veränderungen liefern. Siehe dazu unsere detaillierten Ausführungen unter den Gliederungspunkten 3 a) und 3 b) dieser Zusammenstellung.

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

Die installierten Maßnahmen reichen unter Berücksichtigung der Struktur und der Komplexität der Gesellschaft aus, um entwicklungsbeeinträchtigende oder bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen.

Die Beachtung der Maßnahmen obliegt dem Geschäftsführer und dem Prokuristen sowie einem weiteren Mitarbeiter; mithin ist die Durchführung sichergestellt.

Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

- c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Maßnahmen sind schriftlich dokumentiert.

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

Die Maßnahmen werden entsprechend der Investitionspolitik und bei Erweiterung der bisherigen Geschäftsfelder zeitnah angepasst.

5. Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Ein Einsatz von Finanzinstrumenten (Vermögensgegenstände und Schulden, die auf vertraglicher Basis zu Geldzahlungen oder zum Zu- oder Abgang von anderen Finanzinstrumenten führen) sowie Sicherungsgeschäfte der besonderen Art, insbesondere andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate (deren Wert jeweils von einer Basisvariablen abhängt) haben mit Ausnahme von Forwarddarlehen bislang nicht stattgefunden.

6. Interne Revision

Eine interne Revision besteht nicht; sie ist nach unserer Auffassung auch nicht erforderlich, da die Geschäfte überschaubar sind. Die Kontrollfunktionen werden aufgrund des engen Kontakts mit dem Betriebsgeschehen von dem Geschäftsführer wahrgenommen.

7. Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

- a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Nach unseren Feststellungen wurde stets die vorherige Zustimmung des Aufsichtsrats zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen jeweils eingeholt.

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

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Kredite an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gewährt.

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

Unsere Prüfung hat keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind.

Bei sich ändernden Planungsansätzen und Überlegungen zur Finanzierungsstruktur inklusive des Ersatzes von Eigenkapital durch Fremdkapital - aufgrund der derzeitigen günstigen Kapitalmarktsituation - wird der Aufsichtsrat über diese in weiteren Sitzungen unterrichtet.

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

Nach unseren Feststellungen stimmen die Geschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Gesellschaftsvertrag sowie den bindenden Beschlüssen des Aufsichtsrates der Gesellschaft überein.

8. Durchführung von Investitionen

- a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Investitionen werden mit der nötigen Sorgfalt und unter Zugrundelegung ausreichender Unterlagen (z. B. Ausschreibungsergebnisse, Kostenangebote u. a.) geplant. Sachgerechte Wirtschaftlichkeitsberechnungen (zum Teil auch dynamisch) werden ausschließlich bei wesentlichen Investitionen in Sachanlagen vor Realisierung aufgestellt. Die Finanzierbarkeit und eventuelle Risiken werden ebenfalls bei diesen Investitionen vor Realisierung geprüft. Bei laufenden Neubau- bzw. Umbaumaßnahmen des Anlagevermögens sind die vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen bei Konkretisierung wesentlicher Planungsparameter ggfs. anzupassen.

- b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Nach den eingesehenen Sitzungsunterlagen und -protokollen sowie sonstigen Unterlagen der Gesellschaft haben wir den Eindruck gewonnen, dass die Geschäftsführung im Zusammenwirken mit dem Aufsichtsrat ihre Entscheidungen auf der Basis geeigneter Unterlagen trifft.

Bei größeren Bestandserwerben werden Verkehrswertgutachten eingeholt.

Wir haben festgestellt, dass die Unterlagen ausreichend waren, um die Angemessenheit der Preise beurteilen zu können.

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

Es bestehen ausreichende Vorkehrungen, um die Abwicklung von Projekten laufend zu überwachen. Soweit Abweichungen auftreten, werden diese systematisch untersucht.

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

Bei den abgeschlossenen Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie im Umlaufvermögen waren im Berichtsjahr wesentliche Kostenüberschreitungen nicht zu verzeichnen.

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

Zu dieser Annahme gibt es keine Anhaltspunkte; die bestehenden Kreditlinien waren im Berichtsjahr unterjährig zum Teil in Anspruch genommen, jedoch nicht ausgeschöpft worden.

9. Vergaberegelerung

- a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelerungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelerungen) ergeben?

Die Auftragsvergabe erfolgt

- bei Neubauten im Anlagevermögen bzw. Erschließungsmaßnahmen im Umlaufvermögen aufgrund von beschränkten Ausschreibungen oder innerhalb laufender Projekte in Form von Anschlussaufträgen,
- bei Modernisierungsmaßnahmen und größeren Reparaturen aufgrund von beschränkten Ausschreibungen oder im Angebotsverfahren und
- bei kleineren Reparaturen freihändig.

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

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

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

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

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

Dabei werden auch kurzfristige Kontokorrentkredite in Anspruch genommen.

In den von uns geprüften Fällen ergaben sich keine Beanstandungen.

10. Berichterstattung an das Überwachungsorgan

- a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

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

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

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

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

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

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

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

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

Eine entsprechende Berichterstattung wurde vom Aufsichtsrat nicht eingefordert.

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

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

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

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

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

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

Interessenkonflikte sind uns nicht bekannt geworden.

11. Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Es besteht kein offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen.

- b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Es werden zum 31.12.2024 Flüssige Mittel in Höhe von T€ 938,7 (Vorjahr T€ 879,3) ausgewiesen. Die finanziellen Mittel sind auskunftsgemäß für die Finanzierung von Umbaumaßnahmen sowie für Instandhaltungen verwendet worden.

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

Bei den Wohngebäuden bestehen aus dem Unterschied zwischen den handelsrechtlichen Buchwerten des Sachanlagevermögens und den Verkehrswerten voraussichtlich wesentliche stille Reserven. Unter der Voraussetzung der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip) und der Zweckbestimmung der Wohngebäude, auf Dauer der Gesellschaft zu dienen, sind diese Reserven nur bedingt verfügbar. Ihre Quantifizierung setzt eine Verkehrswertermittlung voraus, die zum 31.12.2024 nicht vorgenommen wurde.

12. Finanzierung

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

Dem am Bilanzstichtag zum 31.12.2024 lang- und mittelfristig gebundenen Vermögen in Höhe von T€ 40.838,2 (Vorjahr T€ 39.713,8) standen lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel in Höhe von T€ 40.439,4 (Vorjahr T€ 41.110,4) gegenüber.

Das langfristige Vermögen war am 31.12.2024 zu 45,6 % durch Eigenkapital und ist im Übrigen bis auf T€ 398,8 durch langfristiges Fremdkapital einschl. Rückstellungen gedeckt. Aufgrund der bestehenden finanziellen Situation zu Beginn des Jahres 2025 wurde in der Sitzung am 17.03.2025 einstimmig durch den Aufsichtsrat eine kurzfristige Liquiditätssicherung in Höhe von T€ 2.000,0 beschlossen und in der Wirtschafts- und Finanzplanung für das Jahr 2025 entsprechend berücksichtigt.

Der Gesellschaft stehen zur Abdeckung des Finanzbedarfs angabegemäß nicht unerhebliche Beleihungsreserven im Sachanlagevermögen zur Verfügung. Darüber hinaus besteht eine Kreditlinie in Höhe von T€ 450,0, die nach den erteilten Auskünften des Geschäftsführers in Höhe von T€ 172,5 bis zum Ende der Prüfung in Anspruch genommen worden ist.

Die Liquidität war im Berichtsjahr und bis zum Zeitpunkt unserer Prüfung gesichert.

Investitionen in den Immobilienbestand sollen auch in Zukunft mit Eigenmitteln und durch die Aufnahme von langfristigen Immobilienkrediten i. d. R. durch die bestehende Beleihungsreserve finanziert werden.

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

Die Gesellschaft gehört keinem Konzern an.

- c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Zum 31.12.2024 wurden öffentliche Wohnungsbaufördermittel aus fünf Darlehen mit Restschulden zum 31.12.2024 in Höhe von T€ 2.923,3 in Anspruch genommen.

Nach unseren Erkenntnissen reichte die Gesellschaft die notwendigen Unterlagen zur Genehmigung, Auszahlung und Abrechnung der jeweiligen Baumaßnahmen beim Träger der öffentlichen Mittel ein.

Es haben sich keine Anhaltspunkte für Verstöße gegen die Regelungen zur Belegung und zur Miethöhe ergeben.

13. Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Die Eigenkapitalquote beträgt zum Bilanzstichtag 41,2 % (Vorjahr 40,4 %). Die Eigenkapitalausstattung ist als angemessen anzusehen.

Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung sind zurzeit nicht erkennbar.

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

Gegen den Gewinnverwendungsvorschlag (siehe Anlage 1, Anhang) bestehen keine Bedenken.

14. Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Es handelt sich um die Segmente Bewirtschaftungstätigkeit, Bautätigkeit/Modernisierung im eigenen Bestand, Eigentumsverwaltung/Betreuung, Verkaufstätigkeit (Errichtung und Vertrieb) sowie Sonstige Betriebsleistungen (Planungs- und Generalunternehmerleistungen für Dritte u. a.). Einzelheiten sind aus der Erfolgsanalyse (Anlage 7) unseres Berichts ersichtlich.

- b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis 2024 ist insbesondere durch einmalige sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von T€ 100,7 geprägt. Diese beinhalten mit T€ 50,0 weitere Kosten im Zusammenhang mit der Abberufung des ehemaligen Geschäftsführers sowie mit T€ 50,7 Aufwendungen für Nachzahlungen, die im Zusammenhang mit der Übergabe der WEG-Verwaltung an einen externen Dritten angefallen sind. Darüber hinaus werden Erträge aus Anlagenabgängen mit T€ 310,2 sowie Erträge aus früheren Jahren mit T€ 112,2 ausgewiesen.

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

Kreditbeziehungen zu den Gesellschaftern werden zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

- d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Es ist keine Konzessionsabgabe zu entrichten.

15. Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

- a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Bedeutende verlustbringende Geschäfte haben wir im Berichtsjahr nicht festgestellt

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

Derartige Maßnahmen waren nicht erforderlich.

16. Ursachen des Jahresfehlbetrags und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

- a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrags?

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 698,4 (Vorjahr T€ 801,8) erzielt.

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

Im Berichtsjahr wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 698,4 (Vorjahr T€ 801,8) erzielt.