

Beteiligungsbericht

der Gemeinde Wusterhausen/Dosse



2024

Erstellung:
Bekanntgabe Haupt- und Finanzausschuss:
Bekanntgabe Gemeindevertretersitzung:

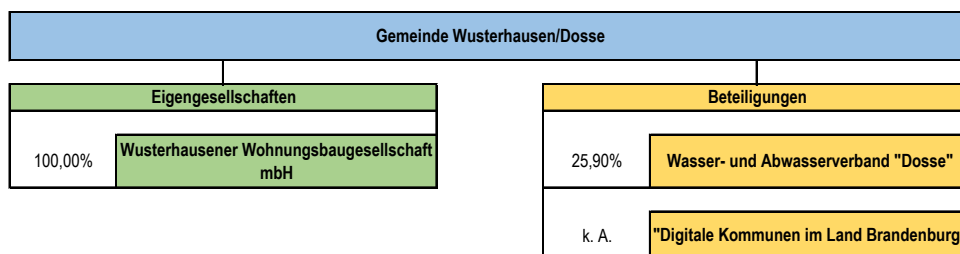
Juni.2026
15.09.2026
29.09.2026

Allgemeines

Dem Jahresabschluss ist gemäß § 80 Abs. 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) ein Beteiligungsbericht als Anlage beizufügen. Dieser Bericht dient zur Information für die Mitglieder der Gemeindevertretung und die Einwohner der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Er informiert über Unternehmen der Gemeinde gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf sowie die mittelbaren Beteiligungen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und ist jährlich fortzuschreiben.

Mit den Regelungen zum inhaltlichen Aufbau des Beteiligungsberichtes nach § 50 Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKV) wird ein Mindestmaß an Informationsgehalt festgelegt. Weiterhin hat das Ministerium des Innern in einem Rundschreiben vom 23. Oktober 2015 weitere Hinweise gegeben, wie die normativen Vorgaben des § 50 KomHKV formal und inhaltlich untersetzt werden können. Der dem Rundschreiben ebenfalls beigefügte Muster-Beteiligungsbericht stellt auch die formale Grundlage für den Beteiligungsbericht der Gemeinde Wusterhausen/Dosse dar.

I. Graphische Darstellung über die Beteiligungen der Gemeinde gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen



II. Übersicht über die Beteiligungen der Gemeinde gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf (nach Branchen) einschließlich ihrer mittelbaren Beteiligungen

Wohnungsbau

Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH

(weitere Informationen siehe unter Punkt III.1)

Abfallwirtschaft

keine

ÖPNV

keine

Gesundheits- / Sozialeinrichtungen

keine

Weitere Branchen

keine

Zweckverband

Mitgliedschaft im Wasser- und Abwasserverband „Dosse“ / Neustadt (Dosse)

(weitere Informationen siehe unter Punkt III.2)

Mitgliedschaft im Zweckverband „Digitale Kommunen im Land Brandenburg“ / Cottbus

(weitere Informationen siehe unter Punkt III.3)

Im Berichtsjahr beendete Gesellschaftsverhältnisse (nachrichtlich)

keine

III. Einzeldarstellung der Beteiligungen gemäß § 92 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BbgKVerf einschließlich der mittelbaren Beteiligung

III.1 Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH

III.1.1 Rahmendaten (§ 50 Nr. 1 KomHKV)

a) Name, Sitz und Unternehmensgestand:

Name: Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Sitz: 16868 Wusterhausen/Dosse, Domstraße 2

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 3 des Gesellschaftsvertrages die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Baulichkeiten, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen aller Rechts- und Nutzungsformen mit dem gemeinnützigen Ziel, die örtliche Gemeinschaft hiermit sozial orientiert zu versorgen. Ferner Gegenstand des Unternehmens ist die Beratung und Betreuung von Wohnungseigentümern unabhängig davon, ob es sich um juristische oder natürliche Personen handelt.

Die Gesellschaft ist des Weiteren zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben und pachten, ferner Interessengemeinschaften eingehen und Zweigniederlassungen errichten.

b) Datum der Unternehmensgründung:

Unternehmensgründung: 10. April 1991

Handelsregistereintragung: 11. Juni 1993

c) Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen (Gesellschafter/ Träger mit Angabe der jeweiligen Gesellschaftsanteile) sowie Beteiligungen des Unternehmens (einschließlich seiner mittelbaren Beteiligungen):

Die Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH ist eine Eigengesellschaft der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Die Gemeinde trägt die Geschäftsanteile mit 100 Prozent und einem Wert von 26.000,00 € als gezeichnetes Stammkapital laut § 4 des Gesellschaftsvertrages.

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Änderungen.

d) Organe (Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung):

Geschäftsführung: Frau Annette Kleinke wurde mit Eintragung im Handelsregister vom 26.03.2024 als Geschäftsführerin abberufen und Herr Tobias Kaminski zum Interims Geschäftsführer bestellt. Mit Eintragung im Handelsregister vom 09.08.2024 wurde Herr Tobias Kaminski abberufen und Herr Karol Piotr Siwiec zum Geschäftsführer bestellt. Er vertritt die Gesellschaft allein. Auf die Angaben der Geschäftsführerbezüge wurde gemäß § 286 abs. 4 HGB verzichtet.

Für die Geschäftsführung besteht eine Geschäftsanweisung in der Fassung vom 22.06.2010, die auch zustimmungspflichtige Geschäfte regelt.

Aufsichtsrat:

Der Aufsichtsrat setzte sich im Berichtsjahr 2024 wie folgt zusammen:

Herr Dirk Blume	01.01.2024 bis 31.12.2024	Vorsitzender – Sparkassenbetriebswirt	Sachkundiger Dritter
Frau Jana Kolterjahn	01.01.2024 bis 31.12.2024	Stellvertretende Vorsitzende – Amtsleiterin Landkreis Ostprignitz-Ruppin	Sachkundiger Dritter
Herr Philipp Schulz	01.01.2024 bis 31.12.2024	Bürgermeister	Bediensteter der Kommune
Herr Tobias Kaminski	01.01.2024 bis 31.10.2024	Kämmerer (Mitgliedschaft ruhte während der Interims- Geschäftsführung)	Bediensteter der Kommune
Herr Axel Herrmann	01.01.2024 bis 31.12.2024	Elektrohandwerksmeister	Sachkundiger Dritter
Herr Ingolf Berber	01.01.2024 bis 31.12.2024	Angestellter	Sachkundiger Dritter
Herr Ronny Leßmann	01.01.2024 bis 31.12.2024	Hausmeister	Mietervertreter

Es wurde vier Aufsichtsratssitzungen durchgeführt.

Gesellschafterversammlung:

Gemäß § 7 des Gesellschaftsvertrages ist einmal jährlich eine ordentliche Gesellschafterversammlung durchzuführen.

Im Geschäftsjahr 2024 fand die Gesellschafterversammlung am 19. Dezember 2024 statt. Es wurde folgende wesentliche Beschlüsse gefasst:

- Feststellung des Jahresabschlusses 2023
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Jahr 2023
- Entlastung der Geschäftsführung für das Jahr 2023
- Bestellung der RMS Nordrevision GmbH zum Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2024

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeindevertretung wird gemäß Beschluss-Nr. BV/087/2009 vom 22.09.2009 im Innenverhältnis durch den Hauptverwaltungsbeamten (Bürgermeister) zur Beratung in Angelegenheiten der Gesellschafterversammlung nach § 7 des Gesellschaftsvertrages vollständig und rechtzeitig informiert. Entsprechende Richtlinien und Einzelweisungen des Haupt- und Finanzausschusses hat der Hauptverwaltungsbeamte (Bürgermeister) als rechtlicher Vertreter der Gemeinde in der Gesellschafterversammlung Folge zu leisten.

Sonstiges:

Protokollkopien der Aufsichtsratssitzungen und der Gesellschafterversammlungen werden fortlaufend in einer Beteiligungsakte abgelegt.

Für steuerliche Zwecke wird die Gesellschaft unter der Steuernummer 052/126/00158 beim Finanzamt Kyritz geführt.

Die Gesellschaft unterliegt der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Leistungen der Gesellschaft sind umsatzsteuerbar aber nach § 4 Nr. 12 UStG von der Umsatzsteuer befreit. Dies gilt nicht für die Lieferung von Strom aus dem eigenen Blockheizkraftwerk.

Analysedaten und verkürzter Lagebericht (§ 50 Nr. 2 KomHKV)**Analysedaten****Bedeutende Kennzahlen**

Kennzahl	2024	2023	2022
Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 50 Nr. 2 lit. a)			
Anlagenintensität in % $\frac{AV \cdot 100}{BS}$	80,2	88,4	88,2
Eigenkapitalquote in %	77,6	78,1	77,9
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	-	-	-
Finanzierung und Liquidität (§ 50 Nr. 2 lit. b)			
Anlagendeckung II in % $\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristiges Fremdkapital} \cdot 100}{\text{Anlagevermögen}}$	110,4	108,5	108,0
Zinsaufwandsquote in % $\frac{\text{Zinsaufwand} \cdot 100}{\text{Umsatz}}$	1,4	1,7	3,1
Liquidität 3. Grades in % $\frac{\text{Liquide Mittel} + \text{kurzfr. Ford.} + \text{Vorräte} \cdot 100}{\text{Kurzfristige Verbindlichkeiten}}$	198,4	216,1	288,7
Cashflow (aus lfd. Geschäftstätigkeit in T€)	401	734,0	724,0
Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 50 Nr. 2 lit. c)			
Gesamtkapitalrentabilität in % $\frac{\text{Gewinn nach Steuern} + \text{Fremdkapitalzinsen} \cdot 100}{\text{Gesamtkapital}}$	-1,0	-1,0	-1,0
Umsatz in Tsd. €	2.426,13	2.206,94	2.093,4
Jahresüberschuss/-fehlbetrag in Tsd. €	-165,35	-164,94	545,2

Personalbestand (§ 50 Nr. 2 lit. d)			
Personalaufwandsquote in % $\frac{\text{Personalaufwand} * 100}{\text{Gesamtleistung}}$	14,9	15,1	13,6
Anzahl der Mitarbeiter	6	6	6

Verkürzter Lagebericht

Dieser Bericht geht in Kurzform auf die wesentlichen Aussagen der Geschäftsführung ein, die die RMS Nordrevision GmbH im Rahmen der Wirtschaftsprüfung zur Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft als besonders bedeutend angesehen hat.

Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

- Die Nettokaltmieten in Deutschland erhöhten sich um 7,7 Prozent im Vergleich mit 2020.
- Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 %
- Die Arbeitslosenquote im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lag 2024 unverändert bei 7 %.
- Zum Stichtag 31.12.2024 bewirtschaftet die Gesellschaft - wie im Vorjahr - 516 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten sowie 173 Garagen und 8 Carports.
- Zudem wurden 18 Wohnungen (Vorjahr 18) sowie für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse 127 Garagen bzw. mit Garagen bebaute Grundstücke (Vorjahr 127) fremdverwaltet.
- Die Leerstandsquote betrug zum Bilanzstichtag 18,8 % (Vorjahr 20,7 %) mit Schwerpunkt in den Ortsteilen der Gemeinde. In der Stadt Wusterhausen/Dosse konnte der Leerstand von 14,9 % im Vj. auf 9,71 % reduziert werden.
- Die Mieten werden zu sozialverträglichen, marktüblichen Konditionen angeboten. Die Soll-Mieten (5,21 €/m² Wfl.; Vorjahr 4,99 €/m² Wfl.) wurden zu 70 % (Vorjahr 72 %) in der Stadt Wusterhausen/Dosse und zu 30 % (Vorjahr 28 %) in den Ortsteilen erwirtschaftet.
- Die Durchschnittsmiete aller vermieteten Gewerbeeinheiten betrug per 31.12.2024 3,12 EUR/m² und entspricht damit dem Vorjahr. Im Weiteren geht die Geschäftsführung im Lagebericht detailliert auf die Vermögens- und Finanzlage ein:
- Die Vermögenslage ist geordnet.
- Die Gesellschaft hat eine gute Eigenkapitalausstattung. Der Anteil des Eigenkapitals in 77,6 % (78,1 % Vorjahr) der Bilanzsumme.
- Das langfristige Vermögen ist im vollen Umfang langfristig finanziert, darunter zu 96 % durch Eigenkapital.

Personal- und Sozialbereich

	2024	2023
Geschäftsführerin	1	1
Kaufmännische Angestellte	3	3
Technische Angestellte	1	1

Auszubildender	1	1
Summe	6	6

III.1.2 Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (§ 50 Nr. 3 KomHKV)

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens ist mit Blick auf die Chancen und Risiken im Sinne des § 289 Abs. 1 Satz 4 HGB zu erläutern.

Der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter enthält nach unserer Auffassung folgende Kernaussagen zur künftigen Entwicklung der Gesellschaft:

Prognose 2025

Die Geschäftsführung erwartet für 2025 eine insgesamt positive Entwicklung.

Basis hierfür sind spürbar gesunkene Leerstände, die Reduzierung von Erlösschmälerungen und Drosselungen der Instandhaltungskosten. Gestiegene Auslastung des Bestandsportfolios wirkt ertragssteigernd. Erwartet werden stabile Umsatzerlöse mit leicht wachsender Tendenz, getragen vor allem durch die verbesserte Vermietungssituation (verstärkte Nachfrage aus dem Berliner Umland).

Senkung der Instandhaltungskosten durch Drosselung/Effizienzsteigerungen; die Maßnahmen zeigen konkrete Wirkung. In Kombination mit einer konsequenten Bewirtschaftung wird eine weiter verbesserte Liquidität erwartet.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2025 eine deutliche Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage, verbunden mit der Möglichkeit auf einen Jahresüberschuss in 2025.

Der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter enthält nach unserer Auffassung folgende Kernaussagen zu den Chancen und Risiken der Gesellschaft:

Branchenspezifische Risiken

Demografischer Wandel/Abwanderung aus ländlichem Raum: Potenziell nachhaltige Belastung von Vermietungschancen und Mietentwicklung in der Region.

Gestiegene Energiepreise: Belastung einkommensschwacher Haushalte, erhöhtes Mietausfallrisiko. Internationale Handelskonflikte können die gesamtwirtschaftliche Lage negativ beeinflussen.

Auslaufen von Zinsbindungen 2024/2025: Steigende Finanzierungskosten; aufgrund geleisteter Tilgungen nach Angaben der Gesellschaft derzeit nicht existenzbedrohend.

Ertragsorientierte Risiken

Begrenzte Steuerbarkeit der Mieterträge: Mietverträge und gesetzliche Vorgaben limitiert; bei Neuvermietung nur moderate Mietsteigerungen realistisch.

Leerstand: Trotz Rückgang weiterhin überdurchschnittlich und ergebnisbelastend.

Chancen

Leerstandsreduktion als Haupthebel: Intensivierung der Vermietung und gezielte Modernisierung/Attraktivitätssteigerung des Bestands zur Auslastungsverbesserung.

Vermarktung: Erweiterte Vertriebsaktivitäten (klassische Kanäle + digitale Präsenz, u. a. eigene Facebook-Seite) zur Reichweiten- und Zielgruppensteigerung.

Mieterbindungsprogramme: „Handwerkerwohnung“, „Junges Wohnen“, Baby-Bonus,

„Lieblingsnachbarn“ zur Stabilisierung von Mietverhältnissen und Auslastung.

Regionale Nachfragechancen: Zuzug aus Metropolregion Berlin; bei geeigneter Verkehrsanbindung zusätzliche Pendlernachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Bestandsentwicklung: Priorisierte Sanierung/Modernisierung (inkl. Zusammenlegungen/ Grundrissoptimierungen) sowie ein perspektivisches Neubauprojekt und Umbau zu altersgerechten Wohnungen.

III.1.3 Leistungs- und Finanzbeziehungen (§ 50 Nr. 4 KomHKV)

Nr.	Wirtschaftsjahr	Kurzbeschreibung
4.a	Kapitalzuführungen und -entnahmen (die nicht 4.b entsprechen)	keine
4.b	Gewinnentnahmen / Verlustausgleiche	Der Vorjahresabschluss 2023 wurde am 19.12.2024 festgestellt. Durch die Gemeinde wurde 2023 kein Verlust ausgeglichen. Der Jahresfehlbetrag 2023 wurde festgestellt und wird mit dem bestehenden Gewinnvortrag verrechnet
4.c	gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	keine
4.d	Sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde unmittelbar bzw. mittelbar auswirken können	keine

III.1.4 Angaben gemäß § 91 Abs. 6 BbgKVerf

Im Beteiligungsbericht gemäß § 80 Absatz 2 Satz 2 Nummer 6 soll erstmalig für das 2012 beginnende Wirtschaftsjahr, danach alle zehn Jahre ein ausführlicher Nachweis über die fortdauernde Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen nach Absatz 2 Nummer 1, Absatz 3 Satz 1 und 3 sowie Absatz 5 geführt werden.

Nachweis des öff. Zwecks (§ 91 Abs. 2 Nr. 1 BbgKVerf)

Ein öffentlicher Zweck liegt vor, wenn es sich um einen Aufgabenbereich der Gemeinde handelt, der sozial- und gemeinwohlorientiert die im öffentlichen Interesse der Einwohner liegende Zielsetzung verfolgt. Es ist von einer Rechtfertigung des öffentlichen Zwecks auszugehen. Gegenstand und Zweck der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH sind der Position III.1.1 Rahmendaten zu entnehmen. Gemäß § 2 Abs. 2 BbgKVerf gehört die Verbesserung der Wohnungen der Einwohner durch den sozialen Wohnungsbau und die Förderung des privaten und genossenschaftlichen Bauens sowie durch eine sozial gerechte Verteilung der Wohnungen zu den Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft. Die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten sowie der Erhalt und die Verbesserung des Wohnungsbestandes ist ein wichtiger Faktor der gemeindlichen Daseinsvorsorge.

Die öffentliche Zwecksetzung lag bei der Gründung der Gesellschaft vor und ist entsprechend den unternehmerischen Tätigkeiten auch für den Berichtszeitraum gegeben.

Subsidiarität (§ 91 Abs. 3 Satz 1 BbgKVerf)

Die Gemeinde hat im Interesse einer sparsamen Haushaltsführung dafür zu sorgen, dass Leistungen, die von privaten Anbietern wirtschaftlicher erbracht werden können, diesen Anbietern übertragen werden. Erforderlich ist dabei eine Relation zwischen der allgemeinen Leistungsfähigkeit der Gemeinde und der Beteiligung am Unternehmen. Art und Umfang der Beteiligung liegen im angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Der Nachweis ergibt sich aus den jährlichen Bilanzen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH.

Nebenleistungen (§ 91 Abs. 5 BbgKVerf)

Im Rahmen der wirtschaftlichen Betätigung dürfen Nebenleistungen erbracht werden, wenn diese im Wettbewerb üblicherweise zusammen mit der Hauptleistung angeboten werden und den öffentlichen Hauptzweck nicht beeinträchtigen oder wenn diese der Ausnutzung bestehender, sonst brachliegender Kapazitäten bei der Gemeinde oder dem Unternehmen dienen.

Die Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft hat keine Nebenleistungen im Sinne des § 91 Abs. 5 BbgKVerf erbracht.

III.1.5 Sonstiges

siehe Anlagen zum Beteiligungsbericht

III.2 Beteiligung am Wasser- und Abwasserzweckverband „Dosse“

III.2.1 Rahmendaten (§ 50 Nr. 1 KomHKV)

a) Name, Sitz und Unternehmensgestand:

Name: Wasser- und Abwasserverband „Dosse“

Sitz: Gewerbegebiet Nord 21 – Kampehl, 16845 Neustadt (Dosse)

Der Verband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und nimmt die Aufgaben der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung (ohne Niederschlagswasserbeseitigung) seiner Mitgliedskommunen wahr (für den Ort Stüdenitz im Amt Neustadt (Dosse) nur die Schmutzwasserbeseitigung). Er ist gleichzeitig ein Zweckverband im Sinne des Dritten Teils des GKG. Der Verband wird nach den Vorschriften des GKG und der BbgKVerf sowie nach den in der EigV niedergelegten Grundsätzen über die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen geführt

b) Datum der Unternehmensgründung:

Gründungsjahr: 1991

Der Landrat hat am 19. Februar 2003 einen Bescheid über die Feststellung des Wasser- und Abwasserverbandes „Dosse“ gemäß § 14 des Gesetzes zur rechtlichen Stabilisierung der Zweckverbände für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (StabG) vom 6. Juli 1998 (GVBl I, S. 162) erlassen. Nach diesem Feststellungsbescheid ist der Wasser- und Abwasserverband „Dosse“ am 20. Februar 1993 entstanden.

c) Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen (Gesellschafter/ Träger mit Angabe der jeweiligen Gesellschaftsanteile) sowie Beteiligungen des Unternehmens (einschließlich seiner mittelbaren Beteiligungen):

Verbandsmitglieder	Einwohner	v. H.	EK-Anteil in €
Stadt Kyritz	9.469	39,24	7.955.122,09
Gemeinde Wusterhausen/Dosse	6.251	25,90	5.251.607,16
Stadt Neustadt (Dosse)	3.622	15,01	3.042.924,51
Gemeinde Breddin	971	4,02	815.759,17
Gemeinde Dreetz	1.230	5,10	1.033.350,95
Gemeinde Sieversdorf-Hohenofen	821	3,40	689.740,76
Gemeinde Stüdenitz-Schönermark (OT Stüdenitz nur für Abwasser)	637	2,64	535.158,18
Gemeinde Zernitz-Lohm	936	3,88	786.354,87
Gemeinde Gumtow für den Ortsteil Döllen	197	0,82	165.504,18
Eigenkapital am 01.01.2010 Quelle: gegrüfter Jahresabschluss	24.134	100,00	20.275.521,86

d) Organe (Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung):

Aufzuführen sind die Organe des Unternehmens und ihre zahlenmäßige Besetzung (bei den Vertretern der Gemeinde getrennt nach Mitgliedern der Gemeindevertretung, Bediensteten der Gemeinde oder des Amtes und sachkundigen Einwohnern)

Verbandsversammlung:

Gemäß 3 der Verbandssatzung besteht die Verbandsversammlung aus je 1 Vertreter je angefangene 1.500 Einwohner der kommunalen Aufgabenträger, die im Verhinderungsfall von ihren Stellvertretern vertreten werden. Die maßgebliche Einwohnerzahl zur Ermittlung der Stimmzahl für jedes Verbandsmitglied richtet sich nach den Angaben des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg zum jeweiligen 30. Juni des Vorjahres. Abweichend dazu richtet sich die maßgebliche Einwohnerzahl zur Ermittlung der Stimmzahl für die Gemeinde Gumtow, die bis 2024 nur für den Ortsteil Döllen Verbandsmitglied ist, nach den Angaben des Einwohnermeldeamtes Gumtow für den Ortsteil Döllen zum jeweiligen 30. Juni des Vorjahres. Mit Aufnahme der gesamten Gemeinde Gumtow zum 01.01.2025 wird es hier eine Anpassung geben.

Die Verbandsversammlung hat auf ihrer Sitzung am 23.02.1995 eine Geschäftsordnung beschlossen. Nach den Kommunalwahlen, am 26.05.2019, erfolgte die Bestellung der Mitgliedsvertreter- und stellvertreter für die Legislaturperiode 2019 bis 2024. Am 04.12.2019 fand die konstituierende Sitzung statt. Es wurde Herr Thomas Michaelis aus Kyritz als neuer Vorsitzender der Verbandsversammlung gewählt.

Die Verbandsversammlung setzte sich wie folgt zusammen:
(vorzeitige Austritte sind nicht berücksichtigt)

Lfd. Nr.	Stadt / Gemeinde	Vertreter Stellvertreter	Kennzeichen* (B, G)
1	Breddin	Herr Reinhard Neumann Herr Hanno Nebelin	
2	Dreetz	Herr Gernot Elftmann Herr Bernd Schindler	
3	Gumtow für Döllen	Herr Stefan Freimark Frau Schulzg	
4	Kyritz	Frau Nora Görke Frau Katharina Iredi	
5	Kyritz	Herr Konstantin Normann Herr Lars Opelka	
6	Kyritz	Herr Dieter Groß Herr Holger Kippenhahn	
7	Kyritz	Herr Andreas Lange Herr Torsten Gerloff	

8	Kyritz	Herr Martin Schmidt Herr Jens Goldmund	
9	Kyritz	Herr Thomas Michaelis Herr Peter Bittermann	
10	Kyritz	Herr Dr. Jörg Kannenberg Frau Christiane Brandenburg	
11	Neustadt (Dosse)	Frau Elke Wolfert Herr Jan Malo	
12	Neustadt (Dosse)	Herr Andreas Schumacher Herr Wolfgang Burau	
13	Neustadt (Dosse)	Herr Ronny Seifert Herr Marko Redel	
14	Sieversdorf-Hohenofen	Herr Ralf Müller Frau Ramona Bennesch	
15	Stüdenitz-Schönermark	Frau Stefanie Brumme Herr Reno Schmidt	
16	Wusterhausen/Dosse	Herr Burkhard Brand Herr Thomas Gülde	G G
17	Wusterhausen/Dosse	Herr Ingolf Berber	G
18	Wusterhausen/Dosse	Frau Barbara Linke Herr Marko Schimpke	G G
19	Wusterhausen/Dosse	Herr Uwe Tackmann Herr Martin Kuska	G G
20	Wusterhausen/Dosse	Herr Philipp Schulz Herr Jürgen Gottschalk	B B
21	Zernitz-Lohm	Herr Martin Rossa Herr Michael Silkinat	

* mit „B“ gekennzeichnet sind Bedienstete der Gemeindeverwaltung
mit „G“ gekennzeichnet sind Mitglieder der Gemeindevertretung

Verbandsausschuss:

Der Verbandsausschuss entscheidet grundsätzlich in nicht öffentlichen Sitzungen über alle Angelegenheiten,

- die wegen ihrer Bedeutung nicht eines Beschlusses der Verbandsversammlung bedürfen,
- die in Eilfällen keinen Aufschub dulden und in Eilfällen über Angelegenheiten, die der Verbandsvorsteher zu erfüllen hat, sofern diese außerhalb des Wirtschaftsplans liegen.

Der Verbandsausschuss besteht aus dem/r Verbandsleiter/in und vier von der Verbandsversammlung gewählten Mitgliedern. Er setzte sich zum 31.12.2024 wie folgt zusammen:

Frau Claudia Hacke	Neustadt (Dosse) – Verbandsleiterin
Herr Philipp Schulz	Bürgermeister Wusterhausen/Dosse
Frau Nora Görke	Bürgermeisterin Stadt Kyritz
Herr Thomas Michaelis	Stadtverordneter Stadt Kyritz
Herr Andreas Schumacher	Amtsdirektor Amt Neustadt (Dosse)

Verbandsleiterin:

Verbandsleiterin ist seit 01.09.2017 Frau Claudia Hacke. Sie führt die laufenden Geschäfte und die übrige Verwaltung des Zweckverbandes nach Maßgabe der Gesetze, der Verbandssatzung und der Beschlüsse der Verbandsversammlung. Stellvertretender Verbandsleiter ist seit dem 21.09.2022 Herr Peter Tilger.

Sonstiges:

Die Verbandsatzung wurde am 24. Juli 1991 beschlossen, vom Landrat am 31. Juli 1991 genehmigt und am 19. Februar 1993 veröffentlicht.

Im Berichtsjahr galt die Verbandsatzung in der Fassung der 14. Änderungssatzung. Diese wurde von der Verbandsversammlung am 11. Februar 2004 beschlossen und vom Landrat am 30. März 2004 genehmigt. Sie trat am 31. Dezember 2003 / 29. April 2004 in Kraft (Veröffentlichung am 28. April 2004).

III.2.2 Analysedaten und verkürzter Lagebericht (§ 50 Nr. 2 KomHKV)

Analysedaten – Bedeutende Kennzahlen

Kennzahl	2024	2023	2022
Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 50 Nr. 2 lit. a)			
Anlagenintensität in %	92,2	95,0	94,2
Eigenkapitalquote in %	48,2	49,9	51,2
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		-	-
Finanzierung und Liquidität (§ 50 Nr. 2 lit. b)			
Anlagendeckung II in % <u>Eigenkapital + langfristiges Fremdkapital</u> *100 Anlagevermögen	103,6	101,5	85,7
Zinsaufwandsquote in % <u>Zinsaufwand</u> *100 Umsatz	5,2	4,4	3,8

Liquidität 3. Grades in % <u>Liquide Mittel +kurzfr. Ford. + Vorräte</u> *100 Kurzfristige Verbindlichkeiten	184,4	121,5	112,2
Cashflow (aus lfd. Geschäftstätigkeit in T€)	1.323,5	1.163,6	1.686,1
Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 50 Nr. 2 lit. c)			
Gesamtkapitalrentabilität in %	Kein Gewinn	Kein Gewinn	0,6
Umsatz in T€	6.537,2	6.057,1	5.791,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag in T€	-193,4	-533,4	26,3
Personalbestand (§ 50 Nr. 2 lit. d)			
Personalaufwandsquote in %	30,7	34,1	30,7
Anzahl der Mitarbeiter	32	34	34

Verkürzter Lagebericht

Dieser Bericht geht in Kurzform auf die wesentlichsten Aussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Verbandes ein, so dass ein den Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Geschäftsumfang

Entsprechend dem Jahresabschluss des Verbandes können nachfolgende Aussagen getroffen werden. Der Verband ist ein Zweckverband im Sinne des Dritten Teils des GKG.

Er betreibt in seinem Gebiet die Versorgung der Grundstücke mit Wasser in Trinkwasserqualität und die unschädliche Beseitigung der Abwässer (ohne Niederschlagswasserbeseitigung) als öffentliche Aufgabe.

Das Verbandsgebiet hat eine Größe von 616 km², in dem 22.822 Einwohner (per 31.12.2024) ihren ständigen Wohnsitz haben. Der Anschlussgrad an die zentrale Wasserversorgung beträgt 99,44 % und an die zentrale Abwasserentsorgung 85,01 %.

Umsatz

Die Umsatzerlöse im Bereich Wasserversorgung lagen im Berichtsjahr 2024 bei 2.514 T€. Der durchschnittliche Wasserverbrauch der Bevölkerung und an Sonderabnehmer hat sich zum Vorjahr verringert.

Die Umsatzerlöse im Bereich Abwasserentsorgung lagen im Berichtsjahr 2024 bei 3.969 T€. Die durchschnittliche Abwasserentsorgung der Bevölkerung ist zum Vorjahr gesunken. Dies resultiert aus geringeren Verkaufsmengen und dem vermehrten Einbau von Gartenwasserabzugszählern. Der Umsatzerlös erhöhte sich durch Preisanpassungen

Finanzierungen

Die Tilgungen erfolgten nach Verbandsangaben wie geplant.

Die Finanzlage im Berichtsjahr war stabil. Die Zahlungsfähigkeit des Zweckverbandes war stets gegeben.

Personal- und Sozialbereich

	2024	2023	2022
Verbandsvorsteher	1	1	1
Angestellte	11	12	13
- davon verkürzt tätig	(1)	(1)	(1)
Arbeiter	17	19	17
Auszubildende	3	2	3
Summe	32	34	34

Der gesunkene Personalbestand ist darauf zurückzuführen, dass ein Mitarbeiter dauerhaft erkrankt ist und ein weiteres Arbeitsverhältnis endete.

III.2.3 Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (§ 50 Nr. 3 KomHKV)

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens mit Blick auf die Chancen und Risiken ist im Sinne des § 289 Abs.1 Satz 4 HGB zu erläutern.

Nach Einschätzung der Verbandsleiterin sollte in den beiden Geschäftsbereichen nach Jahresfehlbeträgen in 2023 durch die erfolgte Neukalkulation und Erhöhung der Preise und Gebühren ab 2024 wieder von einem ausgeglichenen Ergebnis erzielt werden.

Unter Einbeziehung des negativen Finanzergebnisses (T€ -234) und der sonstigen Steuern (T€ 7) ergibt sich jedoch ein Jahresverlust von T€ -230 (Vorjahresverlust: T€ -501). Der geplante Gewinn in Höhe von T€ 103 wurde aufgrund von weiterhin rückläufigen Verkaufsmengen und gleichzeitig gestiegenen Kosten nicht erreicht.

Die Wasserversorgung ist trotz Krisen weiterhin gesichert. Die Wasserversorgung ist weitestgehend automatisiert und läuft über Fernwirkssysteme.

Risiken liegen in der Energieversorgung (Strom, Kraftstoff) der technischen Anlagen des Verbandes.

Der KDB Gumtow wurde planmäßig zum 01.01.2025 vom WAV „Dosse“ durch Beitritt aufgenommen. Zum Zeitpunkt dieser Berichterstellung ist dies bereits erfolgreich umgesetzt.

Die Risiken, die die wirtschaftliche Entwicklung des Verbandes negativ beeinflussen können, werden durch die Verbandsleiterin und die leitenden Mitarbeiter beobachtet. Die erkannten Chancen und Risiken werden im Lagebericht von der Verbandsleiterin genannt. Es gibt zurzeit nach Einschätzung der Verbandsleiterin keine bestandsgefährdenden Risiken.

III.2.4 Leistungs- und Finanzbeziehungen (§ 50 Nr. 4 KomHKV)

Nr.	Wirtschaftsjahr	Kurzbeschreibung
4.a	Kapitalzuführungen und -entnahmen (die nicht 4.b entsprechen)	keine

4.b	Gewinnentnahmen / Verlustrausgleiche	Durch die Mitgliedskommunen werden im Berichtsjahr keine Gewinne entnommen bzw. Verluste ausgeglichen. Im Geschäftsbereich Wasserversorgung ist ein Gewinn von 37 T€ der Rücklage zuzuführen und im Bereich Abwasserentsorgung ein Verlust von -230 T€ zu verzeichnen. Dieser wird entsprechend auf neue Rechnung vorgetragen.
4.c	gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	keine
4.d	Sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde unmittelbar bzw. mittelbar auswirken können	keine

III.2.5 Angaben gemäß § 91 Abs. 6 BbgKVerf

Im Beteiligungsbericht gemäß § 80 Absatz 2 Satz 2 Nummer 6 soll erstmalig für das 2012 beginnende Wirtschaftsjahr, danach alle zehn Jahre ein ausführlicher Nachweis über die fortdauernde Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen nach Absatz 2 Nummer 1, Absatz 3 Satz 1 und 3 sowie Absatz 5 geführt werden.

Nachweis des öff. Zwecks (§ 91 Abs. 2 Nr. 1 BbgKVerf)

Ein öffentlicher Zweck liegt vor, wenn es sich um einen Aufgabenbereich der Gemeinde handelt, der sozial- und gemeinwohlorientiert die im öffentlichen Interesse der Einwohner liegende Zielsetzung verfolgt. Es ist von einer Rechtfertigung des öffentlichen Zwecks auszugehen.

Gegenstand und Zweck des Wasser- und Abwasserverbandes „Dosse“ sind der Position III.2.1 Rahmendaten zu entnehmen. Laut § 2 Abs. 2 BbgKVerf. gehören die Wasserver- und Abwasserentsorgung zu den Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft. Die Belieferung der Bevölkerung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers gehören zu den lebenswichtigen Grundbedürfnissen der örtlichen Gemeinschaft und stellen somit einen wichtigen Faktor zur Daseinsvorsorge dar. Die öffentliche Zwecksetzung lag bei der Gründung der Gesellschaft vor und ist entsprechend den unternehmerischen Tätigkeiten auch für den Berichtszeitraum gegeben.

Subsidiarität (§ 91 Abs. 3 Satz 1 BbgKVerf)

Die Gemeinde hat im Interesse einer sparsamen Haushaltsführung dafür zu sorgen, dass Leistungen, die von privaten Anbietern wirtschaftlicher erbracht werden können, diesen Anbietern übertragen werden. Erforderlich ist dabei eine Relation zwischen der allgemeinen Leistungsfähigkeit der Stadt und der Beteiligung am Unternehmen.

Art und Umfang der Beteiligung liegen im angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Der Nachweis ergibt sich aus den jährlichen Bilanzen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse und des Wasser- und Abwasserverbandes „Dosse“.

Nebenleistungen (§ 91 Abs. 5 BbgKVerf)

Im Rahmen der wirtschaftlichen Betätigung dürfen Nebenleistungen erbracht werden, wenn diese im Wettbewerb üblicherweise zusammen mit der Hauptleistung angeboten werden und den öffentlichen Hauptzweck nicht beeinträchtigen oder wenn diese der Ausnutzung bestehender, sonst brachliegender Kapazitäten bei der Gemeinde oder dem Unternehmen dienen.

Der Wasser- und Abwasserverband hat keine Nebenleistungen im Sinne des § 91 Abs. 5 BbgKVerf erbracht.

III.2.6 Sonstiges/weitere Informationen

siehe Anlagen (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung)

III.3 Beteiligung am Zweckverband „Digitale Kommunen Brandenburg“

Die Dikom teilte zu ihrem vorläufigen Jahresabschluss 2024 folgendes mit:

Vorlage zur Information

Informationsgegenstand:

Jahresabschluss 2024

Begründung:

Der Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg (kurz ZV DIKOM) schließt das Wirtschaftsjahr 2024 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 186,2 TEUR.

Das Wirtschaftsjahr war von umfangreichen Herausforderungen geprägt. Vor allem dem schnellen Wachstum der zurückliegenden Jahre musste Tribut gezollt werden. Interne Strukturen mussten an die neuen Bedingungen, die Anforderungen der Mitglieder und den anwachsenden Personalbestand angepasst werden. Die Konsequenz war, dass zwei Geschäftsbereiche gebildet worden sind, um die Weiterentwicklung der Bereiche besser zu steuern.

Im Bereich Schul-IT wurden die Großprojekte der Landeshauptstadt Potsdam weitestgehend abgeschlossen und zur Abrechnung gebracht. Standen zum Beginn des Wirtschaftsjahres 2024 noch 4.026,5 TEUR an unfertigen Erzeugnissen zu Buche, konnte diese Bilanzposition im laufenden Geschäftsjahr auf 204,7 TEUR reduziert und in der Folge nahezu alle Projekte abgeschlossen und abgerechnet werden. Die Umsatzerlöse in Höhe von 31.385,1 TEUR resultierten in nicht unerheblichem Ausmaß aus mit dem auslaufenden DigitalPakt Schule in Verbindung stehenden Beschaffungsmaßnahmen der Mitgliedskommunen.

Im Wirtschaftsjahr 2024 fanden zwei Sitzungen der Verbandsversammlung statt, in deren Rahmen der Beitritt weiterer Mitglieder beschlossen werden sollte. Aufgrund der Tatsache, dass mehrere Landkreise beitreten wollten, wurden wesentliche Änderungen bzgl. der Stimmrechtsverteilung, der Besetzung des Verbandsausschusses sowie der Beitragssatzung erforderlich. Die Koordination der Beteiligten sowie die Abstimmung mit dem Verbandsausschuss haben viele Ressourcen gebunden. Letzten Endes konnte in der Verbandsversammlung am 05.11.2024 eine Satzungsänderung mehrheitlich beschlossen werden und die zusätzlichen Mitglieder aufgenommen werden.

Zur Weiterentwicklung des Angebotes des Servicekataloges und zur Verfestigung der VOIS-Strategie des Zweckverbandes Digitale Kommunen Brandenburg wurden Fördermittel des Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg akquiriert, mit denen der Aufbau der erforderlichen Infrastruktur und die hierfür benötigten Softwarelizenzen finanziert werden konnten. Gegenwärtig finden Pilotierungen mit freiwilligen Mitgliedern statt, um den Service im Anschluss an weitere Mitglieder ausrollen zu können. Der Verbandsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 empfohlen, die Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2024 und die Ergebnisverwendung sowie die Entlastung des Verbandsvorstehers auf die kommende Verbandsversammlung im Frühjahr 2026. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass sowohl der Prüfbericht als auch die Stellungnahme der Kommunalaufsicht abschließend abgewartet werden sollen.

Cottbus, den 20.10.2025

Im Original gezeichnet

Oliver Bölke

Anlage ... Jahresabschluss 2024

Der geprüfte Abschluss liegt bis heute nicht vor! Nachfolgend daher die vorliegenden Erkenntnisse aus dem Jahresabschluss 2023. Das vorläufige Zahlenwerk 2024 ist als Anlage angefügt.

III.3.1 Rahmendaten (§ 50 Nr. 1 KomHKV)

a) Name, Sitz und Unternehmensgestand:

Name: Zweckverband „Digitale Kommunen Brandenburg“

Sitz: Gewerbeweg 3, 03048 Cottbus

Der Verband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts und verwaltet seine Angelegenheiten im Rahmen der Gesetze unter eigener Verantwortung. Den Verbandsmitgliedern werden Datenverarbeitungsverfahren, Datenverarbeitungsleistungen und zugehörige Serviceleistungen zur Erledigung oder Vereinfachung von Verwaltungsaufgaben mit technikerunterstützter Informationsverarbeitung zur Verfügung gestellt.

b) Datum der Unternehmensgründung:

Gründungsjahr: 2020

Der Zweckverband „Digitale Kommunen Brandenburg“ wurde am 09.04.2020 – am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Verbandssatzung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 14, 2020 – gegründet.

c) Beteiligungsverhältnisse am Unternehmen (Gesellschafter/ Träger mit Angabe der jeweiligen Gesellschaftsanteile) sowie Beteiligungen des Unternehmens (einschließlich seiner mittelbaren Beteiligungen):

Die Gemeinde Wusterhausen/Dosse besitzt keine gezeichneten Anteile (anteiliges Eigenkapital Stammkapital) an dem Verband. Der Stimmrechtsanteil beträgt 0,909

22 Beitritte in den ZV DIKOM konnten im Berichtsjahr 2023 verzeichnet werden: der Landkreis Oberhavel, die Kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel, die Ämter Brieskow-Finkenheerd, Friesack, Nennhausen, Schlaubetal, Wusterwitz, die Gemeinden Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Großbeeren, Kolkwitz, die Städte Eisenhüttenstadt, Ketzin/Havel, Mittenwalde, Nauen, Neuruppin, Sonnewalde, Strausberg, Teltow, Vetschau/Spreewald, Zossen und die Verbandsgemeinde Liebenwerda.

d) Organe (Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung):

Aufzuführen sind die Organe des Unternehmens und ihre zahlenmäßige Besetzung (bei den Vertretern der Gemeinde getrennt nach Mitgliedern der Gemeindevertretung, Bediensteten der Gemeinde oder des Amtes und sachkundigen Einwohnern)

Verbandsversammlung:

Gemäß § 5 der Verbandssatzung setzt sich die Verbandsversammlung aus Vertreterinnen und Vertretern der Verbandsmitglieder zusammen. Jedes Verbandsmitglied entsendet eine Vertretungsperson in die Verbandsversammlung. Für die Entsendung findet § 19 Abs. 3 und 5 Gesetz über kommunale Gemeinschaftsarbeit im Land Brandenburg (GKGBbg) Anwendung.

Nach § 7 Abs. 1 der Verbandssatzung stellt die Verbandsversammlung das oberste Organ des Zweckverbandes dar und entscheidet diesbezüglich über alle Angelegenheiten und überwacht die Durchführung ihrer Entscheidungen.

Als Vorsitzender der Verbandsversammlung wurde am 20.05.2020 Herr Jens Graf, Geschäftsführer Städte- und Gemeindebund Brandenburg, gewählt. Gleichzeitig wurden Frau Nora Görke, Bürgermeisterin der Stadt Kyritz, als 1. Stellvertreterin und Herr Jens Aasmann, Amtsdirektor Amt Rhinow, als 2. Stellvertreter gewählt.

Verbandsausschuss:

Die Beschlussfassung zur Wahl eines Verbandsausschusses erfolgte am 05.07.2022 durch die Verbandsversammlung.

Der Verbandsausschuss setzt sich zum Stichtag 31.12.2023 wie folgt zusammen:

Herr Wilhelm Westerkamp	Bürgermeister Gemeinde Schorfheide
Herr Jens Aasmann	Amtsleiter Amt Rhinow
Herr Frank Deutschmann	Bürgermeister Gemeinde Heideblick
Herr Jens Graf	Geschäftsführer Städte- und Gemeindebund Brandenburg e. V.
Herr Thomas Morgenstern-Jehia	Fachbereichsleiter E-Government Landeshauptstadt Potsdam
Herr Dr. Markus Niggemann	Geschäftsbereichsleiter Finanz- und Verwaltungsmanagement Stadt Cottbus/Chóšebuz
Herr Gilbert Collé	Amtsleiter Digitales Stadt Oranienburg
Herr Jörg Jenoch	Bürgermeister Gemeinde Eichwalde

Verbandsvorsteher:

Der Verbandsvorsteher führt die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Zweckverbandes nach Maßgabe der Gesetze, der Verbandssatzung und der Beschlüsse der Verbandsversammlung. Er vertritt den Zweckverband gerichtlich und außergerichtlich.

Die Verbandsversammlung wählt den Verbandsvorstand und deren Stellvertretung für die Dauer von 8 Jahren. Die Wahl erfolgte am 24.09.2020. Die Wahl der Stellvertretung erfolgte am 11.03.2021.

Herr Oliver Bölke, Cottbus	Verbandsvorsteher (bis 30.09.2028)
Frau Kerstin Hoschke, Dipl.-Wirt.-Inf. (FH), Servicemanagerin des Zweck- verbandes	Stellvertretende Verbandsvorsteherin (bis 30.09.2028)

III.3.2 Analysedaten und verkürzter Lagebericht (§ 50 Nr. 2 KomHKV)**Analysedaten – Bedeutende Kennzahlen**

Kennzahl	2024	2023	2022	2021
Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 50 Nr. 2 lit. a)				
Anlagenintensität in %		23,4	37,9	13,1
Eigenkapitalquote in %		8,37	5,8	5,8
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		-	-	-

	Finanzierung und Liquidität (§ 50 Nr. 2 lit. b)			
Anlagendeckung II in %		154,1	135,6	44,2
Zinsaufwandsquote in %		0,08	0,02	0,0
Liquidität 3. Grades in %		131,0	101,0	78,1
Cashflow (aus lfd. Geschäftstätigkeit in T€)		-239,1	-1.272,4	781,3
	Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 50 Nr. 2 lit. c)			
Gesamtkapitalrentabilität in %		4,5	3,5	5,7
Umsatz in T€		15.164,7	10.465,7	7.587,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag in T€		441,2	190,2	200,1
	Personalbestand (§ 50 Nr. 2 lit. d)			
Personalaufwandsquote in %		34,5	34,4	41,5
Anzahl der Mitarbeiter		76	51	44

Verkürzter Lagebericht

Dieser Bericht geht in Kurzform auf die wesentlichsten Aussagen zum Geschäftsverlauf und zur Lage des Verbandes ein, so dass ein den Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Geschäftsumfang

Der Zweckverband übernimmt alle klassischen Aufgaben eines kommunalen IT-Dienstleisters. Seine Gründung ist ein Schlüsselprojekt für eine strategische und operative Umsetzung der Digitalisierung im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Verbesserung des Onlinezugangs zu Verwaltungsdienstleistungen (Onlinezugangsgesetz – OZG) in brandenburgischen Kommunalverwaltungen.

Im Jahr 2021 schloss der Zweckverband das Vergabeverfahren zum Betrieb eines leistungsfähigen, bedarfsgerecht skalierbaren sowie BSI-zertifizierungsfähigen Rechnungszentrums ab, welches seit Mai 2022 betrieben wird. Bei den beiden Kooperationspartnern handelt es sich um die Deutsche Telekom Business Solutions GmbH und die PBIT Systeme GmbH & Co. KG.

Ein besonderer Schwerpunkt des Verbands liegt auf dem Bereich Datenschutz und Informationssicherheit.

Die Mitglieder des Verbands profitieren zudem von der Fachanwendung DocSetMinder, der bei der Erfüllung von gesetzlichen und normbedingten Dokumentationspflichten unterstützt.

Eine wesentliche Initiative war die Pilotphase für E-Government-Strukturen, in Vorbereitung zum erfolgreichen Aufbau der OZG-Infrastruktur. Es wurden verschiedene Online-Leistungen getestet und ausgewertet. Der Nutzen der Kommunen liegt in der:

- Anbindung eines Serverportals für die Inanspruchnahme von OZG-Leistungen,
- Anbindung eines Formularservers zur digitalen Antragsstrecke,
- Einbindung des BUS-BB in das Serviceportal,
- Anbindung des GovManagers zur nahtlosen Übertragung in Verarbeitungssysteme, wie beispielsweise DMS und Emailsysteme, Fachverfahren oder Dateisysteme,
- Anbindung der IT-Basiskomponenten des Landes Brandenburg, wie beispielsweise ePayment-ePayBL, der BrandenburgID oder das Landesverwaltungsnetz.

Im Bildungsbereich wurde ein Servicekatalog für die Digitalisierung von Schulen herausgegeben und zahlreiche Schulen wurden im Zuge des Digitalpakts unterstützt.

Für zwei Wahlen wurden Wahlmaterialien erfolgreich produziert und verteilt.

Umsatz

Die Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt 10.766 T€ umfassen im Wesentlichen Umsätze aus der Leistungserbringung gegenüber den Mitgliedern des Zweckverbandes. Im Geschäftsjahr wurde ein Überschuss i. H. v. 190 T€ erwirtschaftet. Dieser soll der Gewinnrücklage zugeführt werden.

Investitionen

Im Berichtsjahr wurden umfangreiche Investitionen für Software, Lizenzen, technische Anlagen und Maschinen sowie für Betriebs- und Geschäftsausstattung getätigt.

Finanzierungen

Die Liquidität und Zahlungsfähigkeit des Zweckverbandes war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Kurzzeitige Liquiditätsengpässe wurden durch die Aufnahme von Kassenfestkrediten,

welche unterjährig vollständig rückgeführt wurden, und der kurzfristigen Inanspruchnahme der Kontokorrentlinie, überbrückt. Weitere Darlehen oder Kredite wurden nicht aufgenommen. Andere Finanzinstrumente (z.B. Derivate) wurden nicht genutzt.

Personal- und Sozialbereich

	2023	2022	2021
Verbandsvorsteher	1	1	1
Arbeitnehmende	75	50	43

III.3.3 Voraussichtliche Unternehmensentwicklung (§ 50 Nr. 3 KomHKV)

Die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens mit Blick auf die Chancen und Risiken ist im Sinne des § 289 Abs.1 Satz 4 HGB zu erläutern.

Entwicklung:

Das Jahr 2024 wird wegweisend in der Unterstützung bei Aufbau und Umsetzung der Digitalisierung nicht nur innerhalb der Kommunen Brandenburgs sein. Mit der Kooperation sind es die Landkreise Brandenburgs um die Verwaltungsdigitalisierung weiter zu forcieren. Dies erfolgt nicht zuletzt auch durch die „Förderung des Projektes zum Aufbau einer einheitlichen OZG-Infrastruktur des Zweckverbandes Digitale Kommunen Brandenburg (ZV DIKOM) für die Landkreis- und Kommunalebene des Landes Brandenburg“. Zudem ermöglicht die Förderung zur „Entwicklung der Digitalisierung auf kommunaler Ebene im Zusammenhang mit der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) durch den ZV DIKOM im Bereich der IT-Sicherheit und zur Erweiterung des Standard-Formularpaketes“ nicht nur die Erweiterung des Formularservice, sondern auch die umfassende Erhöhung der IT-Sicherheit durch die Implementierung eines Intrusion Detection and Prevention Systems.

Die steigende Nachfrage der Mitglieder zur Umsetzung von OZG-Projekten, VOIS-Migrationen, Übernahmen der Verwaltung weiterer Personalabrechnungsfälle, Unterstützung im Datenschutz und der IT-Sicherheit zeigen die positive Tendenz des Zweckverbandes Digitale Kommunen Brandenburg. Ein wesentlicher Service wird die weiterhin intensivierte Beschaffung bspw. digitaler Endgeräte im Rahmen des DigitalPakt Schule, da die Förderung im Jahr 2024 endet.

Einer positiven Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage steht nichts entgegen. Mit Unterstützung der verschiedenen Förderinstrumente ist die Basis geschaffen, um die Mitglieder des Zweckverbandes gerade im Hinblick der Verwaltungsdigitalisierung zu unterstützen.

Für das Geschäftsjahr 2024 rechnet der Verband mit dem Erreichen des geplanten Jahresgewinns.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

A Risikomanagement

Die regelmäßige Berichterstattung der Verbandsleitung an die Verbandsversammlung gewährleistet die frühzeitige Erkennung bestandsgefährdender Risiken. Als Frühwarninstrumente fungieren dabei im Wesentlichen die Quartalsberichte als auch die aktuellen technischen Reviews. Die Etablierung regelmäßiger Servicemanagement- und Projektmanagementboards intern sowie extern mit den Mandanten wird die Kundenorientierung weiter stärken und Indikator für Entscheidungen jeglicher Art sein.

B Risikobericht

Strategische oder bestandsgefährdende Risiken sind langfristig nicht erkennbar.

Im kurzfristigen Bereich finanziert sich der Zweckverband über Umsatzerlöse, Mitgliedsbeiträge sowie Investitionszuwendungen, deren Höhe jährlich im Voraus durch die Verbandsversammlung im Wirtschaftsplan beschlossen wird. Zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen wird unterjährig die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Kassenfestkrediten oder der Kontokorrentlinie geprüft. Ein wesentlicher Teil wird die Eruierung von Maßnahmen zur Erhöhung der Eigenkapitalquote sein, um so den Vorfinanzierungen bspw. aufgrund notwendiger Lagerhaltung in Bezug auf der steigenden Lieferzeit entgegenzuwirken.

Die Etablierung einer starken Unternehmens- und Arbeitgebermarke ist ein Ansatz, um das passgenaue Recruiting neuer Beschäftigter generationsübergreifend zu gestalten. Ohne eine gezielte Arbeitgebermarke ist die Behauptung auf dem Arbeitsmarkt schwierig. Mit dem Konzept zur Personalentwicklung sind Maßnahmen getroffen worden, um nicht nur neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anzuwerben, sondern auch die Beschäftigten langfristig zu unterstützen. Dabei sind es nicht nur die Führungskräfte, welche in ihrem Tun mit zentralen Schulungen und Workshops unterstützt werden. Vielmehr wird die Arbeitsebene zentral und individuell unterstützt, um konstant den entsprechenden Service fachlich aktuell voranzutreiben. Dazu gehören auch Maßnahmen zur Kommunikation bei Krisen und Konflikten.

Aufgrund des starken Mitarbeiterwachstums stellt sich der ZV DIKOM derzeit der Herausforderung, die aktuell dezentrale Standortverteilung am Sitz in Cottbus bis abschließend zum Jahr 2027 wieder zu zentralisieren. Ziel ist es, ein Konzept zu entwerfen, in dem die Entwicklungen des ZV DIKOM über die nächsten zehn, fünfzehn Jahre hinaus betrachtet werden und richtet sich an der Arbeitsform New Work aus.

C Chancenbericht

Die Chance des Zweckverbandes liegt in der Fortführung der Services zu den Themenkomplexen Verwaltungsdigitalisierung und dem zentralen Betrieb einer einheitlichen Schulserverlösung.

Wie vielfach in der einschlägigen Presse thematisiert, sind Systeme zur Erhöhung der IT-Sicherheit auf Systemebene unerlässlich. Dazu gehören nicht nur Monitoringsysteme, sondern auch ein hochkomplexes Security Operations Center (SOC) und ein Security Information and Event Management (SIEM). Zudem sind verschiedene Backup-Strategien im Zusammenhang mit Notfallkonzeptionen und Wiederanlaufpläne im potentiellen Schadensfall in den Kommunen zu betrachten. IT-Sicherheit bedeutet aber auch die Sensibilisierung der Nutzerinnen und Nutzern bspw. hinsichtlich Phishing-Mails. Hier können E-Learning-Plattformen das Bewusstsein für die kommunalen Beschäftigten schärfen, indem auch gezielte Szenarien simuliert werden können.

Große Effekte bietet eine Unternehmens- und Arbeitgebermarke. Die Unternehmensmarke zielt im Wesentlichen auf die Servicestrategie (Produkte & Dienstleistungen) des Zweckverbandes ab, um sich hier stetig weiterzuentwickeln, zu fokussieren, die Zufriedenheit der Mandanten kontinuierlich zu steigern und neue Mandanten zu gewinnen. Die Information und Kommunikation ist ein wesentlicher Baustein dessen.

Die Arbeitgebermarke ist ein Instrument, um neue talentierte Beschäftigte anzuwerben und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen zu binden.

Die künftige Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird als positiv eingeschätzt. Die Jahresgewinne sind in den Folgejahren mit steigender Tendenz zu erwarten.

Durch den Verbandsvorsteher sind keine langfristigen, strategischen oder bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Zusammenfassend geht die Verbandsleitung davon aus, dass sich der Trend seiner Geschäftsentwicklung entsprechend der Vorjahre fortsetzt.

III.3.4 Leistungs- und Finanzbeziehungen (§ 50 Nr. 4 KomHKV)

Nr.	Wirtschaftsjahr	Kurzbeschreibung
4.a	Kapitalzuführungen und -entnahmen (die nicht 4.b entsprechen)	keine
4.b	Gewinnentnahmen / Verlustausgleiche	Durch die Mitgliedskommunen wurden keine Gewinne entnommen bzw. Verluste ausgeglichen. Das Rechnungsergebnis 2023 weist einen Jahresgewinn i. H. v. 441,2 T€ aus. Dieser wird der Gewinnrücklage zugeführt.
4.c	gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen	keine
4.d	Sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde unmittelbar bzw. mittelbar auswirken können	keine

III.3.5 Angaben gemäß § 91 Abs. 6 BbgKVerf

Die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) regelt die Voraussetzungen über die fortdauernde Erfüllung der kommunalen wirtschaftlichen Betätigung.

Es soll ein Nachweis über die Erfüllung des öffentlichen Zwecks, des Subsidiaritätsgrundsatzes und der Zulässigkeit von Nebenleistungen in den Beteiligungsbericht aufgenommen werden.

Auf die Nachweisführung wird an dieser Stelle verzichtet. Der Zweckverband wurde im Jahr 2020 neu gegründet. In diesem Zusammenhang wurde die Erfüllung der Voraussetzungen des § 91 Abs. 6 BbgKVerf geprüft und durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wusterhausen/Dosse am 24.09.2019 (BV/045/2019) beschlossen. Die Berichtspflicht beginnt in 2030 und wird spätestens nach weiteren 10 Jahren aktualisiert.

III.3.6 Sonstiges/weitere Informationen

siehe Anlagen (Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung)

Anlagen

Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung

Wasser- und Abwasserverband „Dosse“

- Bilanz – Gesamt
- Gewinn- und Verlustrechnung – Gesamt
- Bilanz – Geschäftsbereich Wasserversorgung
- Gewinn- und Verlustrechnung – Geschäftsbereich Wasserversorgung
- Bilanz – Geschäftsbereich Abwasserversorgung
- Gewinn- und Verlustrechnung – Geschäftsbereich Abwasserversorgung

Zweckverband „Digitale Kommunen Brandenburg“

- Vorläufige Bilanz
- Vorläufige Gewinn- und Verlustrechnung

Bericht
über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2024
und des Lageberichts für das Geschäftsjahr 2024
der
Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wusterhausen/Dosse

RMS Nordrevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Marlene-Dietrich-Allee 14
14482 Potsdam

Inhaltsverzeichnis

1. Prüfungsauftrag.....	1
2. Grundsätzliche Feststellungen	2
2.1. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter	2
2.2. Fortführung der Unternehmenstätigkeit.....	4
3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse	4
3.1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen	4
3.2. Wirtschaftliche Grundlagen.....	4
3.3. Beschäftigte im Jahresdurchschnitt	4
3.4. Vorjahresabschluss	5
4. Durchführung der Prüfung	5
4.1. Gegenstand der Prüfung	5
4.2. Art und Umfang der Prüfungsdurchführung.....	5
5. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	7
5.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen.....	7
5.2. Jahresabschluss	8
5.3. Lagebericht	8
6. Wesentliche Aussagen zum Jahresabschluss.....	9
6.1. Gesamtaussage.....	9
6.2. Bewertungsgrundlagen.....	9
6.4. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen	9
7. Analyse der Vermögenslage, Ertragslage und Finanzlage.....	9
7.1. Vermögenslage.....	9
7.2. Ertragslage.....	11
7.3. Finanzlage	13
8. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags	14
9. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	14
10. Schlussbemerkung	17

Anlagen

- 1 Bilanz zum 31. Dezember 2024
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2024 - 31.12.2024
- 3 Anhang für das Geschäftsjahr 2024
- 4 Anlagenspiegel (Anlage zum Anhang)
- 5 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024
- 6 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 7 Prüfung nach § 53 HGrG
- 8 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse
- 9 Allgemeine Auftragsbedingungen Stand 1. Dezember 2024

1. Prüfungsauftrag

Durch den Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 19. Dezember 2024 der

Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Wusterhausen/Dosse

(im Folgenden auch „Gesellschaft“ genannt)

sind wir zum Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2024 gewählt worden.

Die Geschäftsführung hat uns aufgrund dieses Beschlusses den Auftrag erteilt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht zu prüfen.

Die Gesellschaft ist eine kleine Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Absatz 2 HGB und gemäß § 264a HGB i.V.m. §§ 316 ff. HGB nicht prüfungspflichtig. Es handelt sich daher um eine freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Der Jahresabschluss ist gemäß § 9 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages, um einen Lagebericht zu erweitern und in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buches des HGB für große Kapitalgesellschaften aufzustellen, sowie gemäß § 9 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages durch einen Abschlussprüfer zu prüfen.

Auftragsgemäß erstreckt sich die Prüfung auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Haushaltsgrundsätzegesetz (HGrG).

Dem uns erteilten Prüfungsauftrag standen keine Ausschlussgründe nach §§ 319, 319a, 319b HGB, §§ 49 und 53 WPO sowie §§ 20 ff. unserer Berufssatzung entgegen.

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

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir diesen Bericht, der in Übereinstimmung mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berichterstattung bei Abschlussprüfungen („Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“, IDW PS 450 n.F.) erstellt wurde und dem der von uns geprüfte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie der geprüfte Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2024 als Anlagen beigefügt sind.

Dem Auftrag liegen die als Anlage 9 beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften in der Fassung vom 1. Januar 2024 zu Grunde. Die Höhe unserer Haftung bestimmt sich nach § 323 Abs. 2 HGB. Im Verhältnis zu Dritten sind Nr. 1 Abs. 2 und Nr. 9 der Allgemeinen Auftragsbedingungen maßgebend.

2. Grundsätzliche Feststellungen

2.1. Stellungnahme zur Lagebeurteilung der gesetzlichen Vertreter

Wirtschaftliche Lage und Geschäftsverlauf

Der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter enthält unseres Erachtens folgende Kernaussagen zur **regionalen wirtschaftlichen Lage** und zum Geschäftsverlauf:

- Die Nettokaltmieten in Deutschland erhöhten sich um 7,7 Prozent im Vergleich mit 2020.
- Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 %
- Die Arbeitslosenquote im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lag 2024 unverändert bei 7 %.
- Zum Stichtag 31.12.2024 bewirtschaftet die Gesellschaft - wie im Vorjahr - 516 Wohnungen, 7 Gewerbeeinheiten sowie 173 Garagen und 8 Carports.
- Zudem wurden 18 Wohnungen (Vorjahr 18) sowie für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse 127 Garagen bzw. mit Garagen bebaute Grundstücke (Vorjahr 127) fremdverwaltet.
- Die Leerstandsquote betrug zum Bilanzstichtag 18,8 % (Vorjahr 20,7 %) mit Schwerpunkt in den Ortsteilen der Gemeinde. In der Stadt Wusterhausen/Dosse konnte der Leerstand von 14,9 % im Vj. auf 9,71 % reduziert werden.
- Die Mieten werden zu sozialverträglichen, marktüblichen Konditionen angeboten. Die Soll-Mieten (5,21 €/m² Wfl.; Vorjahr 4,99 €/m² Wfl.) wurden zu 70 % (Vorjahr 72 %) in der Stadt Wusterhausen/Dosse und zu 30 % (Vorjahr 28 %) in den Ortsteilen erwirtschaftet.
- Die Durchschnittsmiete aller vermieteten Gewerbeeinheiten betrug per 31.12.2024 3,12 EUR/m² und entspricht damit dem Vorjahr.

Im Weiteren geht die Geschäftsführung im Lagebericht detailliert auf die **Vermögens- und Finanzlage** ein:

- Die Vermögenslage ist geordnet.
- Die Gesellschaft hat eine gute Eigenkapitalausstattung. Der Anteil des Eigenkapitals in 77,6 % (78,1 % Vorjahr) der Bilanzsumme.
- Das langfristige Vermögen ist im vollen Umfang langfristig finanziert, darunter zu 96 % durch Eigenkapital.

Zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken

Der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter enthält nach unserer Auffassung folgende Kernaussagen zur **künftigen Entwicklung** der Gesellschaft:

- **Prognose 2025**
 - Die Geschäftsführung erwartet für 2025 eine insgesamt positive Entwicklung.
 - Basis hierfür sind spürbar gesunkene Leerstände, die Reduzierung von Erlösschmälerungen und Drosselungen der Instandhaltungskosten.
 - Gestiegene Auslastung des Bestandsportfolios wirkt ertragssteigernd.
 - Erwartet werden stabile Umsatzerlöse mit leicht wachsender Tendenz, getragen vor allem durch die verbesserte Vermietungssituation (verstärkte Nachfrage aus dem Berliner Umland).
 - Senkung der Instandhaltungskosten durch Drosselung/Effizienzsteigerungen; die Maßnahmen zeigen konkrete Wirkung. In Kombination mit einer konsequenten Bewirtschaftung wird eine weiter verbesserte Liquidität erwartet.
 - Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2025 eine deutliche Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage, verbunden mit der Möglichkeit auf einen Jahresüberschuss in 2025.

Der Lagebericht der gesetzlichen Vertreter enthält nach unserer Auffassung folgende Kernaussagen zu den **Chancen und Risiken** der Gesellschaft:

Branchenspezifische Risiken

- Demografischer Wandel/Abwanderung aus ländlichem Raum: Potenziell nachhaltige Belastung von Vermietungschancen und Mietentwicklung in der Region.
- Gestiegene Energiepreise: Belastung einkommensschwacher Haushalte, erhöhtes Mietausfallrisiko.
- Internationale Handelskonflikte können die gesamtwirtschaftliche Lage negativ beeinflussen.
- Auslaufen von Zinsbindungen 2024/2025: Steigende Finanzierungskosten; aufgrund geleisteter Tilgungen nach Angaben der Gesellschaft derzeit nicht existenzbedrohend.

Ertragsorientierte Risiken

- Begrenzte Steuerbarkeit der Mieterträge: Mietverträge und gesetzliche Vorgaben limitiert; bei Neuvermietung nur moderate Mietsteigerungen realistisch.
- Leerstand: Trotz Rückgang weiterhin überdurchschnittlich und ergebnisbelastend.

Chancen

- Leerstandsreduktion als Haupthebel: Intensivierung der Vermietung und gezielte Modernisierung/Attraktivitätssteigerung des Bestands zur Auslastungsverbesserung.
- Vermarktung: Erweiterte Vertriebsaktivitäten (klassische Kanäle + digitale Präsenz, u. a. eigene Facebook-Seite) zur Reichweiten- und Zielgruppensteigerung.
- Mieterbindungsprogramme: „Handwerkerwohnung“, „Junges Wohnen“, Baby-Bonus, „Lieblingsnachbarn“ zur Stabilisierung von Mietverhältnissen und Auslastung.
- Regionale Nachfragechancen: Zuzug aus Metropolregion Berlin; bei geeigneter Verkehrsanbindung zusätzliche Pendlernachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.
- Bestandsentwicklung: Priorisierte Sanierung/Modernisierung (inkl. Zusammenlegungen/Grundrissoptimierungen) sowie ein perspektivisches Neubauprojekt und Umbau zu altersgerechten Wohnungen.

Gesamtaussage

Die wirtschaftliche Lage der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH soll sich durch verstärkte Neuvermietung und den Abbau von Erlösschmälerungen verbessern.

Risiken wie demografischer Wandel und steigende Kosten werden überwacht und gelten derzeit nicht als existenzbedrohend. Chancen ergeben sich aus Leerstandsreduktion, Modernisierung, Zielgruppenansprache sowie geplanten Neubauten. Eine Kreditaufnahme ist erst bei deutlicher Leerstandsreduktion realistisch. Instandhaltungen erfolgen weiterhin eigenfinanziert, jedoch eingeschränkt. Vom Kerngeschäft wird nicht abgewichen. Insgesamt erwartet die Geschäftsführung eine leichte Ergebnissteigerung und wirtschaftliche Stabilisierung.

Zusammenfassende Feststellung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt und die zukünftige Entwicklung mit ihren wesentlichen Chancen und Risiken zutreffend darstellt.

2.2. Fortführung der Unternehmenstätigkeit

Im Rahmen der von uns durchgeführten Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes sind keine Umstände bekannt geworden, die gegen die Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sprechen würden.

3. Rechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

3.1. Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Zu den gesellschaftsrechtlichen Verhältnissen geben wir in der Anlage 8 dieses Berichts eine tabellarische Übersicht.

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Änderungen.

3.2. Wirtschaftliche Grundlagen

Gegenstand der Gesellschaft ist die Errichtung, Betreibung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Baulichkeiten, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen aller Rechts- und Nutzungsformen mit gemeinnützigem Ziel, die örtliche Gemeinschaft sozial orientiert zu versorgen. Ferner ist Gegenstand des Unternehmens die Beratung und Betreuung von Wohneigentümern unabhängig davon, ob es sich um juristische oder natürliche Personen handelt.

Die Gesellschaft ist des Weiteren zu allen Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck mittelbar oder unmittelbar gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben und pachten, ferner Interessengemeinschaften eingehen und Zweigniederlassungen errichten.

3.3. Beschäftigte im Jahresdurchschnitt

Die Anzahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt ergibt sich entsprechend der Ermittlung nach § 267 Abs. 5 HGB wie folgt:

- 1 Geschäftsführer
- 1 technischer Mitarbeiter
- 3 kaufmännische Mitarbeiter (einer davon Teilzeit zu 82 %)
- 1 Auszubildender

Somit waren im Prüfungszeitraum durchschnittlich insgesamt 6 Personen beschäftigt.

3.4. Vorjahresabschluss

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der von uns geprüfte und mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehene Vorjahresabschluss; er wurde am 19. Dezember 2024 festgestellt. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt. Der Jahresfehlbetrag wird mit dem bestehenden Gewinnvortrag verrechnet.

4. Durchführung der Prüfung

4.1. Gegenstand der Prüfung

Wir haben den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht für das zum 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags sowie die uns erteilten Aufklärungen und Nachweise liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Dies bezieht sich auch auf die für die Rechnungslegung eingerichteten internen Kontrollen.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung unter Einbeziehung der Buchführung und der uns erteilten Aufklärungen und Nachweise ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie den IDW-Prüfungsstandard „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG“ (IDW PS 720) beachtet. Wir haben die im Gesetz und den dazu vom IDW erlassenen Prüfungsgrundsätzen geforderten Angaben in der Anlage 7 zusammengestellt.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insoweit zu den Aufgaben der Abschlussprüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Jahresabschluss oder den Lagebericht ergeben.

Die Aufdeckung und Aufklärung strafrechtlicher Tatbestände wie z. B. Untreuehandlungen oder Unterschlagungen sowie die Feststellung von außerhalb der Rechnungslegung begangenen Ordnungswidrigkeiten sind grundsätzlich nicht Gegenstand einer Abschlussprüfung. Prüfungsplanung und Prüfungsdurchführung haben wir jedoch so angelegt, dass diejenigen Unregelmäßigkeiten, die für die Rechnungslegung wesentlich sind, mit hinreichender Sicherheit aufgedeckt werden. Die Verantwortung für die Vermeidung und die Aufdeckung von Unregelmäßigkeiten liegt bei der Geschäftsführung. Im Verlauf dieser Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

4.2. Art und Umfang der Prüfungsdurchführung

Grundsätzliches

Bei der Durchführung unserer Jahresabschlussprüfung haben wir die Vorschriften der §§ 316 ff. HGB und die vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung beachtet. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden.

Im Rahmen der Prüfung werden Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

Prüfungsvorgehensweise

Wir sind der Auffassung, dass die Art und der Umfang unseres im Folgenden dargestellten Prüfungsvorgehens eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden:

Auf der Grundlage des risikoorientierten Prüfungsansatzes (IDW PS KMU 2 Tz. 33) haben wir zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert

zum einen auf Risikoeinschätzungen insbesondere in den Bereichen

- Beziehungen zu nahe stehenden Personen,
- dolose Handlungen sowie
- Going Concern und

zum anderen auf einer Beurteilung des inhärenten Risikos und des Kontrollrisikos auf der Ebene des Unternehmens, entsprechend IDW PS KMU 4. Hierzu gehört u.a. auch die Beschäftigung

- mit der Geschäftstätigkeit und dem wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeld der Gesellschaft sowie
- mit dem IT-System der Gesellschaft.

In einem nächsten Schritt erfolgte eine Beurteilung des inhärenten Risikos für jedes Prüffeld unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Beurteilung des Fehlerrisikos auf der Gesamtunternehmensebene. Entsprechend der sich hieraus ergebenden Resultate wurden dann in dem jeweiligen Prüffeld

- IKS- und gegebenenfalls Einzelfallprüfungshandlungen oder
- nur Einzelfallprüfungshandlungen oder
- mit Ausnahme von sog. Mindestprüfungshandlungen - keine weiteren Prüfungshandlungen mehr durchgeführt.

Die Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen umfassten Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung, Funktionstests, analytische Prüfungshandlungen sowie Einzelfallprüfungen.

Bei der Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems (IKS) wurde untersucht, inwieweit ein internes Kontrollsystem besteht, das geeignet ist, das Kontrollrisiko und damit das Fehlerrisiko des jeweiligen Prüffeldes zu reduzieren. In einem weiteren Schritt haben wir dann die Ergebnisse aus der durchgeführten IKS-Prüfung bei der Auswahl der Einzelfallprüfungshandlungen berücksichtigt.

Bei der Prüfung des internen Kontrollsystems (IKS) sind wir wie folgt vorgegangen: bei den Prüffeldern, die

- durch ein mittleres bzw. hohes inhärentes Risiko gekennzeichnet und/oder
- mit einem bedeutsamen Risiko versehen und/oder
- als wesentlich im Vergleich zur Bilanzsumme eingestuft

wurden, erfolgte in jedem Fall eine IKS-Prüfung. Im Rahmen dieser Prüfung wurde untersucht, inwieweit ein internes Kontrollsystem besteht, das geeignet ist, das Kontrollrisiko und damit das Fehlerisiko des jeweiligen Prüffeldes zu reduzieren.

In einem weiteren Schritt haben wir dann die Ergebnisse aus der durchgeführten IKS-Prüfung bei der Auswahl der Einzelfallprüfungshandlungen berücksichtigt.

Bei den Prüfungshandlungen haben wir das Verfahren der bewussten Auswahl bestimmter Elemente aus einer Grundgesamtheit gewählt.

Prüfungsschwerpunkte

Aufgrund des soeben dargestellten Prüfungsvorgehens ergaben sich die folgenden Prüfungsschwerpunkte:

- Abstimmung der Umsatzerlöse
- Forderungen und Verbindlichkeiten aus der Vermietung
- Lagebericht

Prüfungserweiterung

Der Prüfung gemäß § 53 HGrG liegt der IDW PS „Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720)“ zu Grunde.

Prüfungsdurchführung

Die Prüfung wurde im September 2024 vor Ort sowie in unseren Kanzleiräumen nach berufsüblichen Grundsätzen durchgeführt. Die zur Prüfung erforderlichen Unterlagen bzw. Nachweise wurden uns dazu überwiegend in digitaler Form (digitale Kopie des Buchungssstoffes in Form von Kontendaten im PDF-Format sowie Belege, Protokolle u.a. im Excel-, Word- oder PDF-Format) zur Verfügung gestellt.

Vollständigkeitserklärung

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

5. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

5.1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Bücher der Gesellschaft sind ordnungsmäßig geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Die Buchführung entspricht nach unseren Feststellungen in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags.

Ebenso führten die Informationen, die aus den weiteren geprüften Unterlagen entnommen wurden, zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in der Buchführung, im Jahresabschluss und im Lagebericht.

Anhand der im Rahmen der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse gewährleistet das IT-System die Einhaltung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung sowie die Sicherheit der rechnungsrelevanten Daten. Zur Bewirtschaftung der Wohnungen und Immobilien verwendet die Gesellschaft die cloudbasierte ERP-Lösung axera von Haufe. Zur Bearbeitung der rechnungslegungsrelevanten Daten greift die Gesellschaft auf die Softwarelösung Diamant/4 des Unternehmens Diamant Software GmbH zurück. Hierfür liegt uns ein Software-Zertifikat hinsichtlich der GOBD-Konformität durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft KPMG vor.

5.2. Jahresabschluss

In dem uns zur Prüfung vorgelegten, nach deutschen handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurden in allen wesentlichen Belangen alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie die Normen des Gesellschaftsvertrags beachtet.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2024 sind nach unseren Feststellungen ordnungsmäßig aus der Buchführung und aus den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet.

Die Eröffnungsbilanzwerte wurden korrekt aus dem Vorjahresabschluss übernommen.

Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach dem Schema des § 266 Abs. 2 und 3 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Die einschlägigen Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden dabei in allen wesentlichen Belangen ebenso beachtet wie der Stetigkeitsgrundsatz des § 252 Abs. 1 Nr. 6 HGB.

Der Anhang enthält alle vorgeschriebenen Angaben.

Die Angaben der Gesamtbezüge der gesetzlichen Vertreter sind in zulässiger Anwendung von § 286 Abs. 4 HGB unterblieben.

5.3. Lagebericht

Der Jahresabschluss der Gesellschaft ist gemäß § 5.5 des Gesellschaftsvertrages, um einen Lagebericht zu ergänzen. Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 ist diesem Bericht als Anlage 5 beigelegt.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen und vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. Die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung werden zutreffend dargestellt. Die Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend. Der Lagebericht entspricht somit in allen wesentlichen Belangen den deutschen gesetzlichen Vorschriften.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass der Lagebericht gemäß § 321 Abs. 2 Satz 1 HGB in allen wesentlichen Belangen den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

6. Wesentliche Aussagen zum Jahresabschluss

6.1. Gesamtaussage

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft.

6.2. Bewertungsgrundlagen

Zur Darstellung der Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die entsprechenden Angaben im Anhang (vgl. Anlage 3), da ihre Aufnahme in den vorliegenden Prüfungsbericht nur zu einer Wiederholung führen würde.

6.4. Sachverhaltsgestaltende Maßnahmen

Berichtspflichtige Tatsachen aus sachverhaltsgestaltenden Maßnahmen mit wesentlichen Auswirkungen auf die Gesamtaussage des Jahresabschlusses lagen nach dem Ergebnis unserer Prüfungshandlungen im Prüfungszeitraum nicht vor.

7. Analyse der Vermögenslage, Ertragslage und Finanzlage

7.1. Vermögenslage

Zur Darstellung der Vermögenslage der Gesellschaft haben wir die Bilanz zum 31. Dezember 2024 nach Befristung der Vermögensbindung bzw. der Kapitalfälligkeit gegliedert und den entsprechenden Vorjahreszahlen gegenübergestellt und nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zusammengefasst. So wurden die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten mit den hierauf geleisteten Anzahlungen verrechnet.

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>		<u>Veränderung</u>
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGEN					
Imm. VG und Sachanlagen	10.051	80,2	10.536	83,1	-485
Beteiligungen	1	0,0	1	0,0	0
langfristiges Vermögen	10.052	80,2	10.537	83,1	-485
Vorräte	913	7,3	782	6,2	131
Forderungen aus Vermietung	28	0,2	22	0,2	6
Forderungen aus LuL	34	0,3	22	0,2	12
sonstige Aktiva	13	0,1	9	0,1	4
Liquide Mittel	1.498	11,9	1.305	10,3	193
kurzfristiges Vermögen	2.486	19,8	2.140	16,9	346
Vermögen insgesamt	12.538	100,0	12.677	100,0	-139

Die Bilanzsumme der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft verringerte sich im Berichtsjahr 2024 um 139 T€ auf 12.538 T€.

Auf der Aktivseite spiegelt sich diese Entwicklung im Rückgang des Anlagevermögens wider. Das Anlagevermögen der Gesellschaft verringerte sich dabei um 485 T€; zurückzuführen ist dies auf den negativen Saldo aus den Zugängen zum Anlagevermögen in Höhe von 33 T€ einerseits und den Abschreibungen in Höhe von 517 T€ andererseits.

Die Zugänge betreffen mit 28 T€ das im Berichtsjahr fertiggestellte Bauvorhaben in der Domstraße 8 - 10 in Wusterhausen/Dosse.

Im kurzfristigen Bereich zeigt sich ein leichter Anstieg der Vorräte sowie der liquiden Mittel.

Die Vorräte betreffen mit 897 T€ noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Diesen stehen auf der Passivseite erhaltene Anzahlungen in Höhe von 1.368 T€ gegenüber.

	<u>31.12.2024</u>		<u>31.12.2023</u>		<u>Veränderung</u>
	T€	%	T€	%	T€
KAPITAL					
Eigenkapital	9.731	77,6	9.896	78,1	-165
Bankverbindlichkeiten langfristig	1.226	9,7	1.383	10,9	-157
langfristiges Kapital	10.957	87,4	11.279	89,0	-322
Rückstellungen	189	1,5	184	1,5	5
Bankverbindlichkeiten kurzfristig	141	1,1	149	1,2	-8
erhaltene Anzahlungen	1.027	8,2	781	6,2	246
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50	0,4	43	0,3	7
Verb. aus LuL	123	1,0	233	1,8	-110
Sonstige Verb.	51	0,4	8	0,1	43
kurzfristiges Kapital	1.581	12,6	1.398	11,0	183
Kapital insgesamt	12.538	100,0	12.677	100,0	-139

Auf der Passivseite spiegelt sich der Rückgang der Bilanzsumme in einer Eigenkapitalminderung um 165 T€ wider, die durch den im Geschäftsjahr ausgewiesenen Jahresfehlbetrag bedingt ist. Parallel dazu reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten infolge planmäßiger Tilgungen um insgesamt 165 T€. Gegenläufig erhöhten sich die erhaltenen Anzahlungen auf noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten um 246 T€.

Die Eigenkapitalquote verringerte sich leicht auf 77,6 %. Die Anlagendeckung ist weiterhin vollständig (109 %) langfristig gesichert, davon zu 96 % durch Eigenkapital. Die Liquidität 1. Grades, gemessen am Verhältnis der liquiden Mittel zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten, beträgt 95 %.

	2024	2023
Liquide Mittel	1.498	1.305
kurzfristige Forderungen	75	53
Vorräte	913	782
kurzfristig gebundene Vermögen	2.486	2.140
abzüglich kurzfristiges Fremdkapital	1.581	1.398
Working Capital	905	742

Das Working Capital, als Saldo aus kurzfristigen Vermögen und kurzfristigen Verbindlichkeiten, ist leicht auf 905 T€ gestiegen. Die Vermögens- und Finanzlage der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft kann insgesamt als gut bezeichnet werden.

7.2. Ertragslage

	2024	2023	Ergebnis- verände- rung
	TEuro	TEuro	TEuro
Umsatzerlöse aus der			
Hausbewirtschaftung	2.250	2.088	162
Verkauf von Grundstücken	0	0	0
Betreuungstätigkeit	7	7	0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	18	26	-8
Bestandsveränderungen	146	67	79
Sonstige betriebliche Erträge	4	15	-11
Aufwendungen für bezogene Liefе- rungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.526	1.264	262
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0	0	0
Personalaufwand	362	321	41
Planmäßige Abschreibungen	517	547	-30
Sonstige betriebliche Aufwendun- gen	173	176	-3
Betriebsergebnis	-153	-105	-48
Finanzergebnis	-10	-35	25
Beteiligungsergebnis	5	3	2
Neutrales Ergebnis	-7	-28	21
Jahresergebnis	-165	-165	0

Der leichte Anstieg der Umsatzerlöse ist ausschließlich der Hausbewirtschaftung zuzuordnen und resultiert aus höheren Mieten bei Neuvermietung sowie rückläufigen Leerständen.

Der deutliche Anstieg bei den Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung resultiert überwiegend aus deutlich höheren Instandhaltungsaufwendungen sowie gestiegener Kosten für den Energiebezug.

Insgesamt ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 165 T€, welcher dem des Vorjahres entspricht.

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	TEuro	TEuro
Neutrale Erträge		
Erträge aus Anlagenverkäufen	2	0
Erträge aus Ausbuchung von Verbindlichkeiten	8	0
Eingänge abgeschr. Forderungen	7	15
Versicherungsentschädigung	3	14
Auflösung Rückstellungen	6	8
	26	37
Neutrale Aufwendungen		
Versicherungsschaden	0	14
Abgang Anlagevermögen	0	0
periodenfremde Aufwendungen	0	19
Forderungsabschreibungen	33	32
	33	65
Neutrales Ergebnis	-7	-28

7.3. Finanzlage

Die ausführliche Darstellung der Finanzlage erfolgt entsprechend dem Standard zur Kapitalflussrechnung (DRS 21) des Deutsche Rechnungslegungs Standards Committee (DRSC):

	2024 TEuro	2023 TEuro
Jahresverlust/-überschuss	-165	-165
Abschreibungen	517	547
Zuschreibungen	0	0
Zunahme/Abnahme (./.) der Rückstellungen	5	111
Auflösung Sopo	0	0
Gewinn/ Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Zunahme (./.) / Abnahme der Vorräte, Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände, Rechnungs- abgrenzungsposten	-153	46
 Zunahme/Abnahme (./.) der Verbindlichkeiten und sonstiger Passiva	 187	 160
Saldo Zinserträge/-aufwendungen	10	35
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	401	734
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermö- gen	-33	-208
Einzahlungen aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-33	-208
Einzahlung aus der Aufnahme von Krediten	0	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-165	-456
Ausschüttung an Gesellschafter	0	-61
Gezahlte Zinsen	-10	-35
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-175	-552
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanz- mittelfonds	193	-26
Finanzmittelfonds am 1. Januar	1.305	1.331
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	1.498	1.305

Stellungnahme:

Der positive Finanzmittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 401 T€ reichte aus, um die Investitionstätigkeit der Gesellschaft in Höhe von 33 T€ vollständig zu finanzieren. Unter Berücksichtigung des Finanzmittelabflusses aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 175 T€ verringert sich der Finanzmittelfonds der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH zum Bilanzstichtag um 193 T€ auf 1.498 T€.

8. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrags

§ 53 HGrG

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW veröffentlichten IDW PS 720 "Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG" beachtet (Anlage 7).

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geführt worden sind.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Feststellungen ergeben.

9. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Den Bestätigungsvermerk gemäß Anlage 6 haben wir wie folgt erteilt:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH**, Wusterhausen/Dosse,

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH**, Wusterhausen/Dosse, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der **Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH**, Wusterhausen/Dosse, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates als Aufsichtsorgan 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

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

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

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

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Potsdam, 10. Oktober 2025

RMS Nordrevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Jan Reinke
Jan Reinke

SIEGEL

Wirtschaftsprüfer“ Hier endet die Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.

10. Schlussbemerkung

Den vorstehenden Prüfungsbericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten gemäß IDW PS 450 n.F.

Die Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; wir verweisen insbesondere auf § 328 HGB.

Potsdam, 10. Oktober 2025

RMS Nordrevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jan Reinke
Wirtschaftsprüfer

RMS Nordrevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Jan Reinke
Wirtschaftsprüfer



**Wusterhausener
Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	Euro	31. Dezember 2024 Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		905,00	1.678,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	9.843.701,81		10.130.102,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	142.224,82		149.399,82
3. Grundstücke ohne Bauten	40.795,83		40.795,83
4. Technische Anlagen und Maschinen	14.088,00		19.143,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	9.233,51		12.573,51
6. Anlagen im Bau	0,00		181.270,45
7. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>	10.050.043,97	0,00
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen		900,00	900,00
Anlagevermögen insgesamt		10.051.848,97	10.535.863,42
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	897.053,10		758.346,70
2. Andere Vorräte	<u>16.001,68</u>	913.054,78	<u>24.287,00</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.996,40		22.377,03
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.775,16		4.319,44
	29.764,88		17.421,19
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>10.488,63</u>	72.025,07	<u>7.427,42</u>
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.498.007,71	1.304.683,89
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3.438,60</u>	3.438,60	<u>2.228,82</u>
Bilanzsumme		<u>12.538.375,13</u>	<u>12.676.954,91</u>

**Wusterhausener
Wohnungsbaugesellschaft mbH**

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Passiva

	Euro	31. Dezember 2024 Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		26.000,00	26.000,00
II. Kapitalrücklage		273.816,00	273.816,00
III. Gewinnrücklagen			
1. Sonderrücklage			
gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	6.708.522,01		6.708.522,01
2. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	18.763,21		18.763,21
3. Andere Gewinnrücklagen	<u>1.950.000,00</u>	8.677.285,22	1.950.000,00
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinn-/Verlustvortrag	918.779,66		1.083.722,26
2. Jahresüberschuss	<u>-165.354,45</u>	753.425,21	-164.942,60
 Eigenkapital insgesamt		 9.730.526,43	 9.895.880,88
B. Rückstellungen			
1. Rückstellung für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>188.550,00</u>	188.550,00	<u>183.920,00</u>
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	1.367.559,14		1.532.295,53
2. Erhaltene Anzahlungen	1.026.820,14		780.780,52
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.040,24		43.376,32
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	123.341,04		233.193,53
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>51.538,14</u>	2.619.298,70	<u>7.508,13</u>
davon aus Steuern:			
Euro 4.710,81			
(Vorjahr Euro 11.956,64)			
davon im Rahmen der soz.Sicherheit:			
Euro 0,00			
(Vorjahr Euro 0,00)			
 D. Rechnungsabgrenzungsposten		 0,00	 0,00
Bilanzsumme		<u>12.538.375,13</u>	<u>12.676.954,91</u>

**Wusterhausener
Wohnungsbaugesellschaft mbH**

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024**

	Euro	2023 Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirt- schaftung	2.250.032,32		2.087.779,40
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	6.690,91		7.573,14
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>18.272,06</u>	2.274.995,29	<u>25.645,21</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		145.833,01	66.617,76
3. Sonstige betriebliche Erträge		30.272,95	52.546,15
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbe- wirtschaftung		-1.525.635,81	-1.264.063,52
b) Aufwendungen für Verkaufs- grundstücke		0,00	0,00
Rohergebnis		925.465,44	976.098,14
5. Personalaufwendungen			
a) Löhne und Gehälter	-300.140,68		-259.213,01
b) Soziale Abgaben	<u>-62.059,24</u>	-362.199,92	<u>-62.009,61</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensge- genstände und Sachanlagen		-517.018,47	-547.400,66
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-205.972,24	-241.081,16
8. Erträge aus Beteiligungen		4.519,50	3.336,75
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		21.717,95	10.201,10
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-31.700,71	-44.569,15
Ergebnis nach Steuern		-165.188,45	-164.637,60
11. Sonstige Steuern		-166,00	-305,00
12. Jahresüberschuss		<u><u>-165.354,45</u></u>	<u><u>-164.942,60</u></u>

Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wusterhausen/Dosse

A n h a n g z u m 31. Dezember 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH hat ihren Sitz in der Domstraße 2 in 16868 Wusterhausen und ist eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht Neuruppin unter der HRB-Nr. 1856.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte entsprechend der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom 14. Juni 2023.

Die Besonderheiten der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft wurden bei der Darstellung und Bezeichnung der Abschlussposten berücksichtigt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten bewertet und planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 Jahren linear abgeschrieben. Auf die mögliche Sofortabschreibung bei der Anschaffung von EDV-Geräten & Software wurde verzichtet.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt, vermindert um die kumulierten planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Die Nutzungsdauer der Wohn- und Geschäftsgebäude wurde auf 50 bzw. 40 Jahre festgelegt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über Euro 250 bis Euro 952 Brutto werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Innerhalb des Finanzanlagevermögens ist die Beteiligung an der GVV (Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH) mit den Anschaffungskosten der Gesellschafteranteile von 900,-- € bewertet.

Beim Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Bewertung der Vorräte erfolgte nach dem Fifo-Verfahren.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert ausgewiesen. Das strenge Niederstwertprinzip wird beachtet.

Die ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden analog der Zinsbindung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abgeschrieben.

Die Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt und beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Die unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich zum Bilanzstichtag noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten i. H. v. TEuro 897,1.

Die ausgewiesenen Forderungen beinhalten Forderungen mit einer Restlaufzeit von über 1 Jahr i.H.v. 5,07 €. Die Forderungen aus der Vermietung betragen 27,9 €.

In den Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ und „Sonstige Verbindlichkeiten“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstanden sind. Es bestehen keine Sonstigen finanziellen Verpflichtungen.

Darüber hinaus verwaltet die Gesellschaft treuhänderisch Mittel i. H. v. Euro 137.497,24. Das Treuhandguthaben aus Kautionsleistungen für den eigenen - und verwalteten Bestand beläuft sich zum 31.12.2024 auf Euro 227.776,57 Bankkonto (eigene) bei der DKB und Euro 8.694,04 als Bankbürgschaft.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen in Höhe von Euro 188.550,00 setzen sich wie folgt zusammen:

Prüfungsgebühren JAB	6.500,00 Euro
Steuerberatung	15.000,00 Euro
Unterlassene Instandhaltungen	116.500,00 Euro
Übrige Rückstellungen	<u>50.550,00 Euro</u>
	<u>188.550,00 Euro</u>

Die Verbindlichkeiten haben folgende Restlaufzeiten: (Vorjahreszahlen in () dargestellt)

	Insgesamt		Restlaufzeit	
	Euro	bis zu 1 Jahr	1- 5 Jahre	über 5 Jahre
	Euro	Euro	Euro	Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.367.559,14 (1.532.295,53)	140.921,05 (148.878,90)	440.628,85 (529.323,10)	786.009,24 (854.093,53)
Erhaltene Anzahlungen	1.026.820,14 (780.780,52)	1.026.820,14 (780.780,52)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.040,25 (43.376,32)	50.040,25 (43.376,32)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	123.341,04 (233.193,53)	123.341,04 (233.193,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	51.538,11 (7.508,13)	51.538,14 (7.508,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Summe	2.619.298,68 (2.597.154,03)	1.392.660,42 (1.213.737,40)	440.628,85 (529.323,10)	786.009,24 (854.093,53)

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind durch Grundbucheintragungen in Höhe von TEuro 2.248,5 grundpfandrechtlich gesichert. Darüber hinaus besteht eine Mitschuldnerschaft der Gemeinde betreffend der Altschulden über TEuro 1.646,8 zu weiteren Sicherungszwecken.

Des Weiteren besteht zur Kreditsicherung eine Ausfallbürgschaft der Gemeinde Wusterhausen/Dosse in Höhe von TEuro 729,5.

In den Bilanzposten bestehen Differenzen zwischen Handelsbilanz- und Steuerbilanzansätzen, die zu aktiven bzw. passiven latenten Steuern führen können.

Insgesamt hat sich ein passiver Saldo ergeben. Ein Ansatz von passiven latenten Steuern erfolgt nicht, da bestehende Verlustvorträge voraussichtlich zu Steuerminderungen genutzt werden können.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen TEuro 205,9 enthalten Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von TEuro 33,7.

D. Sonstige Angaben

Im Geschäftsjahr 2024 waren neben den Geschäftsführer-/in durchschnittlich 5,0 Arbeitnehmer und 1,0 Auszubildender im Unternehmen beschäftigt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Geschäftsführer	1	1
Kaufmännische Angestellte	3	3
Technischer Angestellter	1	1
Auszubildender	<u>1</u>	<u>1</u>
	6	6

Für das Geschäftsjahr 2024 berechnetes Gesamthonorar des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses beläuft sich auf Euro 5.432,00 zzgl. 19% Umsatzsteuer.

Organe:

Herr Karol Siwiec wurde mit Eintragung vom 09.08.2024 zum Geschäftsführer bestellt. Er vertritt die Gesellschaft allein.

Mit Eintragung vom 26.03.2024 wurde Frau Annette Kleinke abberufen und Herr Tobias Kaminski zum Interims Geschäftsführer bestellt.

Mit Eintragung vom 09.08.2024 wurde Herr Tobias Kaminski abberufen.

Auf die Angaben der Geschäftsführerbezüge wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

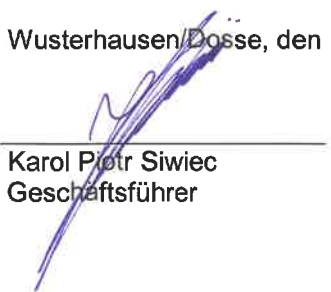
Der Aufsichtsrat der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH setzte sich im Berichtsjahr 2024 aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Herr Dirk Blume	(01.01. - 31.12.2024)	Vorsitzender – Sparkassenbetriebswirt
Herr Philipp Schulz	(01.01. - 31.12.2024)	Bürgermeister
Herr Tobias Kaminski	(01.01. - 31.10.2024)	Kämmerer
Frau Jana Kolterjahn	(01.01. - 31.12.2024)	Stellvertr. Vorsitzende – Amtsleiterin LDK OPR
Herr Axel Herrmann	(01.01. - 31.12.2024)	Elektrohandwerksmeister
Herr Ingolf Berber	(01.01. - 31.12.2024)	Angestellter
Herr Ronny Leßmann	(01.01. - 31.12.2024)	Mietervertreter

Für das Geschäftsjahr 2024 erhielten die Aufsichtsratsmitglieder Sitzungsgelder in Höhe von insgesamt TEuro 5,7.

Die Geschäftsführung schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresverlust i.H.v. Euro 165.354,45 festzustellen, auf neue Rechnung vorzutragen und diesen mit dem bisherigen Bilanzgewinn von Euro 918.779,66 zu verrechnen.

Wusterhausen/Dosse, den 15.09.2025


Karol Piotr Siwiec
Geschäftsführer

WWB Wusterhausen

Entwicklung des Anlagevermögens per 31.12.2024

	Anschaffungs-/ Herstell.kosten 01.01.2024 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Um- buchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungsk. 31.12.2024 EUR	Kumulierte Afa frühere Jahre EUR	Abschreibungen des Geschäfts- jahres 2024 EUR	Auf Abgänge entfallende Abschreibungen EUR	Zuschrei- bungen EUR	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 EUR	Buchwert 31.12.2024 EUR
<u>I. Immaterielle</u>											
Vermögensgegenstände	18.948,00	0,00	0,00	0,00	18.948,00	17.270,00	773,00	0,00	0,00	18.043,00	905,00
I Gesamt:	18.948,00	0,00	0,00	0,00	18.948,00	17.270,00	773,00	0,00	0,00	18.043,00	905,00
<u>II. Sachanlagen</u>											
Grundstücke mit Wohnbauten	28.062.137,54	2.112,43	0,00	209.413,15	28.273.663,12	17.932.034,73	497.926,58	0,00	0,00	18.429.961,31	9.843.701,81
Grundstücke mit Geschäftsbauten	317.373,93	0,00	0,00	0,00	317.373,93	167.974,11	7.175,00	0,00	0,00	175.149,11	142.224,82
Grundstücke ohne Bauten	40.795,83	0,00	0,00	0,00	40.795,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.795,83
Technische Anlagen und Maschinen	209.748,10	0,00	0,00	0,00	209.748,10	190.605,10	5.055,00	0,00	0,00	195.660,10	14.088,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	114.052,38	2.748,89	24.668,61	0,00	92.132,66	101.478,87	6.088,89	24.668,61	0,00	82.899,15	9.233,51
Anlagen im Bau	181.270,45	28.142,70	0,00	-209.413,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II Gesamt:	28.925.378,23	33.004,02	24.668,61	0,00	28.933.713,64	18.392.092,81	516.245,47	24.668,61	0,00	18.883.669,67	10.050.043,97
<u>III. Finanzanlagen</u>											
Beteiligungen	900,00	0,00	0,00	0,00	900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,00
III Gesamt:	900,00	0,00	0,00	0,00	900,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900,00
Anlagevermögen gesamt I, II, III:	28.945.226,23	33.004,02	24.668,61	0,00	28.953.561,64	18.409.362,81	517.018,47	24.668,61	0,00	18.901.712,67	10.051.848,97

Lagebericht der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2024

- I. 1. Grundlagen des Unternehmens**
 - 1.1 Geschäftszweck des Unternehmens
 - 1.2 Beteiligung
 - 1.3 Organe
 - 1.4 Unternehmenspolitik, Ziele und Strategien
 - 1.5 Organisation
 - 1.5.1 Hauptsitz
 - 1.5.2 Zweigniederlassungen
 - 1.5.3 Kammer- und Verbandsmitgliedschaften
 - 1.5.4 Interne Organisation
 - 1.5.5 Standort der Immobilien
- II. 2. Wirtschaftsbericht**
 - 2.1 Deutsche Wirtschaft 2024
 - 2.2 Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft
 - 2.3 Brandenburger Wirtschaft
 - 2.3.1 Wohnungsmarkt Brandenburg
 - 2.3.2 Prognose Brandenburg
 - 2.3.3 Regionale wirtschaftliche Entwicklung
 - 2.3.4 Regionale Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse
 - 2.4 Geschäftsverlauf**
 - 2.4.1 Bestandsverwaltung/Leerstandsentwicklung
 - 2.4.2 laufende Instandhaltungen
 - 2.4.3 Aktivierte Investitionen
 - 2.4.4 Finanzierungsmaßnahmen/Umschuldungen/Sicherungsgeschäfte
 - 2.5 Lage der Gesellschaft**
 - 2.5.1 Ertragslage
 - 2.5.2 Finanzlage
 - 2.5.3 Vermögenslage
 - 2.5.4 Finanzielle Leistungsindikatoren
 - 2.5.5 Projektplanung
- III. 3. Prognosebericht**
- IV. 4. Chancen- und Risikobericht**
 - 4.1 Risikobericht
 - 4.2 Branchenspezifischer Risikobericht
 - 4.3 Ertragsorientierter Risikobericht
 - 4.4 Finanzwirtschaftliche Risiken
 - 4.5 Chancenbericht**
- V. 5. Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**
- VI. 6. Gesamtaussage**

I. Grundlagen des Unternehmens

Die Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH (WWb) ist nach deutschem Handelsrecht § 264 Abs. 1 HGB eine kleine Kapitalgesellschaft mit begrenzter Haftung. Gemäß Gesellschaftervertrag sind der Jahresabschluss und der Lagebericht in Anwendung der Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Alleinige Gesellschafterin ist die Gemeinde Wusterhausen/Dosse. Das Stammkapital beträgt Tsd € 26,0.

1.1 Geschäftszweck des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung, Betreibung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Baulichkeiten, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen aller Rechts- und Nutzungsformen mit dem gemeinnützigen Ziel, die örtliche Gemeinschaft hier sozial orientiert zu versorgen. Ferner ist Gegenstand des Unternehmens die Beratung und Betreuung von Wohnungseigentümern unabhängig davon, ob es sich um juristische oder natürliche Personen handelt.

Die Gesellschaft ist des Weiteren zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, durch die der Geschäftszweck mittelbar und unmittelbar gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten, erwerben und pachten, ferner Interessengemeinschaften eingehen und Zweigniederlassungen errichten.

1.2 Beteiligungen

Die Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH ist seit 18.12.2002 Gesellschafterin der Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH mit Sitz in Berlin und mit einem Gesellschaftsanteil in Höhe von 900 € beteiligt.

1.3 Organe

Die Gesellschaft verfügt über drei Organe: die Gesellschafterversammlung, den Aufsichtsrat sowie die Geschäftsführung. Die jeweilige Zusammensetzung und die zeitlichen Veränderungen im Geschäftsjahr 2024 sind im Anhang zum Jahresabschluss ausführlich dargestellt.

1.4 Unternehmenspolitik, Ziele und Strategien

Als kommunales Unternehmen verfolgt die WWb das Ziel, Wohnungen zu sozialverträglichen, marktüblichen Mieten bereitzustellen. Dabei liegt der Fokus auf der Schaffung familienfreundlicher und altersgerechter Wohnungen. Durch Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnqualität – wie Bädersanierungen und Erneuerung der Innenausstattung – sollen Leerstände reduziert und die Attraktivität des Bestandes

gesteigert werden. Mit wettbewerbsfähigen Mieten möchte die WWb zudem Mieter aus der Region und dem Berliner Umland gewinnen.

1.5 Organisation

1.5.1 Sitz der Gesellschaft

Die Gesellschaft hat ihren Sitz in 16868 Wusterhausen/Dosse in der Domstr. 2.

1.5.2 Zweigniederlassungen

Zweigniederlassungen bestehen nicht.

1.5.3 Kammer und Verbandsmitgliedschaften

Die Gesellschaft ist in der Industrie- und Handelskammer Potsdam (IHK), in der Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. Berlin (BBA), Verband der Berlin Brandenburger Wohnungsunternehmen e.V (BBU) und im Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW) organisiert.

1.5.4 Interne Organisation

Die interne Organisation der Gesellschaft ist in die kaufmännische und technische Objektbetreuung, die Mietenbuchhaltung- und dem Forderungsmanagement sowie in die Finanz- und Bilanzbuchhaltung mit dem entsprechenden Controlling gegliedert.

1.5.5 Standorte der Immobilien

Zum Stichtag 31.12.2024 befanden sich die Immobilien ausschließlich in der Stadt Wusterhausen/Dosse und in den Ortsteilen der Gemeinde Wusterhausen/Dosse Lögow, Dessow, Schönberg, Brunn, Barsikow und Nackel.

2 Wirtschaftsbericht 2024

2.1 Deutsche Wirtschaft 2024

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2024 das zweite Mal in Folge einen Rückgang.¹ Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sank um 0,2 %, nachdem bereits 2023 ein Rückgang von 0,3 % festgestellt worden war.² Damit befindet sich Deutschland erneut in einer Rezession. Belastend wirkten insbesondere hohe Energiekosten, das gestiegene Zinsniveau sowie die zunehmende internationale Konkurrenz.³

¹ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html

² https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html

³ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_019_811.html

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung stagniert weiterhin. Von Industrie, Investitionen und Außenhandel sind kurzfristig keine positiven Impulse zu erwarten. Zudem bestehen Risiken durch mögliche handelsbeschränkende Maßnahmen der neuen US-Regierung.⁴ Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht, was einem Anstieg um 72.000 Personen gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dieser Zuwachs war jedoch nicht ausreichend, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.⁵

Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % und lagen damit deutlich unter den Vorjahreswerten (2023: 5,9 %, 2022: 6,9 %). Zum Jahresende stieg die Inflationsrate jedoch wieder leicht an und erreichte im Dezember 2,6 %.⁶ Im Baugewerbe sank die Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 3,8 %. Ursächlich waren vor allem die weiterhin hohen Baupreise und Zinsen, die insbesondere zu einem Rückgang im Wohnungsbau führten.⁷

2.2 Schlüsselbranche Wohnungswirtschaft

Steigende Zinsen und Baupreise erschwerten in den vergangenen Jahren die Finanzierung von Bauvorhaben. Auftrags- und Genehmigungszahlen gingen deutlich zurück, vor allem im Wohnungsbau. 2024 sanken die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit 2009 auch nominal. Preisbereinigt lag der Rückgang bei –5,0 % und damit stärker als bei den Bauinvestitionen insgesamt (–3,0 %).⁸

2.3 Brandenburger Wirtschaft

Die Wirtschaftsleistung in Brandenburg sank 2024 um 0,7 % und damit stärker als im Bundesdurchschnitt (–0,2 %). Nominal stieg das BIP leicht um 1,1 % auf 97,5 Mrd. EUR. Die Wertschöpfung im Produzierenden Gewerbe ging mit –3,9 % zurück, während die Dienstleistungsbereiche ein leichtes Plus von 0,7 % verzeichneten. Besonders stark wuchsen Information und Kommunikation (+6,5 %) sowie öffentliche Dienstleistungen (+2,2 %). Belastend wirkten Finanz- (–5,4 %) und Unternehmensdienstleister (–1,8 %).⁹

Ausdifferenzierung der Wohnungsmärkte hält an

Zum 31.12.2024 lebten in Brandenburg 2,56 Mio. Menschen, ein Plus von 0,1 % gegenüber dem Vorjahr. Während mehrere Landkreise Einwohnerverluste verzeichneten,¹⁰ wuchs die Bevölkerung im Berliner Umland um 4.796 Personen, im weiteren Metropolenraum hingegen um 2.513 Personen zurück. Ende 2024 lebten 59 % der Bevölkerung im weiteren Metropolenraum und 41 % im Berliner Umland.¹¹

Die Nettokaltmieten in Deutschland stiegen 2024 um 7,7 % gegenüber 2020 (Indexwert 107,7).¹² Die Baupreise erhöhten sich seit Ende 2019 um rund 44 % – der stärkste Anstieg seit den 1970er-Jahren.¹³

⁴ <https://www.bundeswirtschaftsministerium.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2024/03/03-jahreswirtschaftsbericht-2024.html>

⁵ <https://www.gdw.de/media/2025/02/gdw-information-172.pdf>

⁶ https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/01/PD25_020_611.html

⁷ <https://www.gdw.de/media/2025/02/gdw-information-172.pdf>

⁸ https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html

⁹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/048-2025>

¹⁰ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/095-2025>

¹¹ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/095-2025>

¹² <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1065/umfrage/verbraucherpreisindex-wohnungsmiete-nebenkosten/>

¹³ <https://www.gdw.de/media/2025/02/gdw-information-172.pdf>

2.3.3 Regionale wirtschaftliche Entwicklung

*Die Arbeitslosenquote im Landkreis Ostprignitz-Ruppin lag 2024 unverändert bei 7 %.¹⁴
Die Zahl der Arbeitslosen sank im Dezember um 40 auf 3.510 Personen. Im Rechtskreis SGB III nahm die Arbeitslosigkeit um 100 auf 1.175 zu, im Rechtskreis SGB II ging sie um 140 auf 2.335 zurück.¹⁵*

2.3.4 Regionale Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse

*Laut statistischer Erhebung leben Stand Dezember 2024 = 5.765 (Vorjahr 5.792)
Menschen in der Gemeinde Wusterhausen/Dosse.¹⁶*

2.4 Geschäftsverlauf

2.4.1 Bestandsverwaltung/Leerstandsentwicklung

2.4.1.2 Wohnungen im Eigentum der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Zum Stichtag 31.12.2024 bewirtschaftet die Gesellschaft 516 (Vorjahr 516) Wohnungen im eigenen Bestand. Davon befinden sich in der Stadt Wusterhausen/Dosse 362 WE (Vorjahr 362) und in den Ortsteilen 156 (Vorjahr 156).

2.4.1.2 Bestandsveränderungen durch Sanierung

Eine Bestandsveränderung durch Sanierungsmaßnahmen fand nicht statt.

2.4.1.3 Bestandsveränderung durch Verkauf

Im Jahr 2024 wurde keine Bestandsveränderung durch Verkauf hervorgerufen.

2.4.1.4 Gewerbeeinheiten und Garagen im Eigentum der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Es wurden per 31.12.2024 insgesamt 7 Gewerbeeinheiten (Vorjahr 7) sowie das selbstgenutzte Bürogebäude der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH bewirtschaftet.

Zum Stichtag 31.12.2024 wurden 173 Garagen und 8 Carports, die sich im Eigentum der WWb befinden bzw. der mit Garagen bebaute Grund und Boden bewirtschaftet bzw. verwaltet. Weiterhin befinden sich insgesamt 52 Nebengelasse im Eigentum der WWb.

2.4.1.5 Fremdverwaltung

2.4.1.5.1 Fremdverwaltung Wohnungen

Zum 31.12.2024 verwaltete die WWB unverändert 18 Wohnungen in Fremdverwaltung (Vorjahr: 18 WE).

¹⁴ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1116131/umfrage/arbeitslosenquote-in-den-landkreisen-in-brandenburg/>

¹⁵ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/SGB-II-Traeger/Brandenburg/03802-Ostprignitz-Ruppin.html>

¹⁶ <https://www.wusterhausen.de/verzeichnis/visitenkarte.php?mandat=17709>

2.4.1.5.2 Fremdverwaltung Garagen

Für die Gemeinde Wusterhausen/Dosse wurden zum Stichtag 31.12.2024 = 127 Garagen bzw. mit Garagen bebaute Grundstücke (Vorjahr 127) verwaltet.

2.4.1.6 Wohnungsleerstände zum Stichtag 31.12.2023

Durch die Anstrengungen von diversen Wohnungssanierungen und Renovierungen konnten insgesamt 62 Wohnungen im Jahr 2024 (Vorjahr 73) vermietet werden, jedoch standen aufgrund der Wohnungskündigungen in Höhe von 59 Wohnungen (Vorjahr 67 Wohnungen) am 31.12.2024 weiterhin 97 Wohnungen (Vorjahr 107) leer, dass einer Leerstandsquote von 18,8 % (Vorjahr 20,74 %) entspricht.

2.4.1.6.1 Leerstand Wohnungen

	31.12.2024	Anteil Stadt/ Dörfer	31.12.2023	Anteil Stadt/ Dörfer
Stadt Wusterhausen/Dosse	35 WE	9,71 %	54 WE	14,9 %
Ortsteile	62 WE	39,7 %	53 WE	33,9 %
Gesamt	97 WE	18,8 %	107 WE	20,7 %

Gemessen an dem Anteil des Wohnungsbestandes in den Ortsteilen mit 156 Wohnungen (Vorjahr 156) betrug der Leerstand mit 62 Wohnungen (Vorjahr 53) dort 39,7 %.

2.4.1.6.2 Leerstand von nicht vermietbaren Wohnungen mit Ofenheizung

Sechs Wohnungen sind gegenwärtig im Bestand noch mit Ofenheizung ausgestattet diese Wohnungen werden nicht mehr zur Vermietung angeboten.

2.4.1.6.3 Leerstand Gewerbe Gesamtbestand

Leerstand gesamt	31.12.2024	Anteil	31.12.2023	Anteil
Wusterhausen/Dosse und Ortsteile	0 GE	0 %	GE	0 %

2.4.1.6.4 Maßnahmen zur Leerstands-beseitigung

Dem Leerstand wir auf vielseitige Weise entgegengewirkt.

Der Schritt Nummer eins ist die bessere Vermarktung unseres Wohnungsbestands. Dies wird durch Anzeigen bei den Kleinanzeigen sowie das Erstellen von einem Plakat und kontinuierliche Austeilen des Flyers in allen Gaststätten, Firmen usw. erreicht. Eine Facebook-Seite wurde errichtet.

Der zweite Schritt ist die Bindung von unseren bestehenden Mietern, die durch verschiedene Neuprojekte wie: **Handwerkerwohnung** - mietnachlass für Selbstsanierung.

Sonderprogramm Junges Wohnen - günstigere Miete für junge Leute. **Baby-Bonus Begrüßungsgeld** - für alle frisch gebackenen Eltern. **Aktion Lieblingsnachbarn** Gewinnung von neuen Nachbarn durch Mieter, erreicht wird.

Nicht zu vergessen ist natürlich, dass der letzte Schritt, nämlich die kontinuierliche Sanierung und Renovierung der Wohnungen. Hierfür wird jährlich eine Prioritätenliste erstellt. Priorität haben Wohnungen in Wusterhausen/Dosse. Um Wohnungen der Nachfrage anzupassen, erfolgen teilweise Wohnungszusammenlegungen und Zuschnittsoptimierungen.

2.4.1.6.5 Fluktuation

Im Jahr 2024 waren 59 Wohnungskündigungen (Vorjahr 67) und 62 Wohnungsneuvermietungen (Vorjahr 74) zu verzeichnen. Die Fluktuation betrug 11,4 % (Vorjahr 12,9 %) und konnte durch Neuvermietung von 12 % (Vorjahr 14,34 %) gut aufgefangen werden.

2.4.1.6.6 Durchschnittssollmieten zum 31.12.2022

2.4.1.6.6.1 Wohnungen

	31.12.2024	31.12.2023
Gesamt	5,21 €/m ² Wfl.	4,99 €/m ² Wfl.
Wusterhausen/Dosse	5,13 €/m ² Wfl.	5,10 €/m ² Wfl.
Ortsteile	4,65 €/m ² Wfl.	4,63 €/m ² Wfl.

Die Mieten werden zu sozialverträglichen marktüblichen Konditionen angeboten. Die Soll-Mieten wurden zu 70,16 % (Vorjahr 71,53 %) in der Stadt Wusterhausen/Dosse und zu 30,23 % (Vorjahr 28,47 %) in den Ortsteilen erwirtschaftet.

2.4.1.6.6.2 Gewerbe

	31.12.2024	31.12.2023
Wusterhausen/D. und Ortsteile gesamt	3,12 € m ²	3,12 €/ m ²

Die Durchschnittsmiete aller vermieteten Gewerbeeinheiten betrug zum 31.12. 2024 = 3,12 EUR/m² (Vorjahr 3,12 EUR/m²).

2.4.1.7 Heiz- und Betriebskosten

Die Heiz- und Betriebskosten betrugen 2024 monatlich durchschnittlich 2,40 €/m² Wohn- oder Gewerbefläche. Darauf entfielen monatlich durchschnittlich für kalte Betriebskosten inkl. Kaltwasser = 1,00 EUR/m² (Vorjahr 1,05 €/m²) Wohnfläche/Gewerbefläche. Auf die warmen Betriebskosten (Heizkosten) entfielen monatlich = 1,39 €/m² (Vorjahr 1,78 €/m²) beheizter Wohnfläche/Gewerbefläche.

2.4.1.8 Mieterhöhungen

Im Jahr 2024 wurden etliche Mieterhöhungen vorgenommen.

2.4.2.2 Bauvorhaben/ Wohnungssanierungen laut der Prioritätenliste

Die Sanierung der Wasser- und Abwasserstränge in der Rudolf-Breitscheid- Str. 1-7 ist erfolgt.

2.4.3 Aktivierte Investitionen

Die für die Sanierung aufgewandten Mittel wurden in Höhe von 209 T€ aktiviert.

2.4.4 Laufende Instandhaltungen

Im Berichtsjahr 2023 für laufende Instandhaltungen insgesamt 514 T€ (Vorjahr 403 T€) aufgewandt worden. Dies entspricht einer Instandhaltungspauschale von 17,82 € (Vorjahr 13,97 €/m²) Wohnfläche p.a.

2.4.5 Finanzierungsmaßnahmen/Umschuldungen/Sicherungsgeschäfte

Im Berichtsjahr wurden keine Darlehen aufgenommen, es wurden keine Darlehen Prolongiert.

2.5 Lage der Gesellschaft

2.5.1. Ertragslage

Die wesentlichen Erträge werden durch das Kerngeschäft, die Hausbewirtschaftung, erwirtschaftet.

Die nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung zeigt folgende Ergebnisse:

	2024 T€	2023 T€	Veränderungen T€
Umsätze aus der Hausbewirtschaftung	2.250,03	2.087,79	162,24
Andere Umsatzerlöse und Erträge	30,27	52,54	-22,27
Bestandsveränderungen	145,83	66,61	79,22
Gesamtleistung	2.426,13	2.206,94	219,19
Aufwendungen für bez. Leistungen	-1.525,63	-1.264.063	261,56
Instandhaltungsaufwand	-560,34	-403,63	156,71
(davon Rückstellung)	25,24	26,20	-0,96
Personalaufwendungen	-362,19	-321,22	40,97
Abschreibungen	-517,01	-547,40	-30,39
Zinsaufwendungen	-31,70	-44,56	-12,86
Sonstige Aufwendungen	-205,97	-241,08	-35,11
	-2.440,34	-2.285,93	154,41
Geschäftsergebnis	-165,35	-164,94	-0,42

2.5.1.2 Mehrjahresvergleich

Zur Verdeutlichung der Entwicklung stellen wir einige Daten im Mehrjahresvergleich dar:

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Jahresergebnis	-165,35	-164,94	545,19	175,00	150,03	-79,19	134,6

Im abgelaufenen Geschäftsjahr musste ein negatives Jahresergebnis verzeichnen. Dieses Ergebnis ist in erster Linie auf einen über die Jahre entstandenen Instandsetzungsstau zurückzuführen, der dringend angegangen werden musste.

Im Rahmen umfangreicher Maßnahmen wurden notwendige Instandsetzungen durchgeführt, deren Gesamtkosten sich auf 514 T€ Euro beliefen. Diese Ausgaben waren unerlässlich, um langfristige Schäden zu vermeiden und die Wohnqualität für unsere Mieter zu verbessern.

Zur Verdeutlichung der Entwicklung der Instandsetzungskosten stellen wir einen Mehrjahresvergleich dar:

	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018
	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
Investitionen	514	403	175	274	239	210	20

2.5.1.3 Mietausfall

Im Jahr 2023 wurden Wertberichtigungen für Mietausfälle in Höhe von 32,97 TEUR (Vorjahr 32,25 TEUR) vorgenommen, was einer Quote von ca. 1,55 % (Vorjahr 1,54 %) entspricht.

2.5.2 Finanzlage

Die Finanzlage der Gesellschaft ist zum 31.12.2024 ausgeglichen. Die Gesellschaft kam stets ihren Zahlungsverpflichtungen fristgerecht nach. Die Tilgungsquote ist mit 10,8 % (Vorjahr 32,25 %) und die Kapitaldienstquote mit 19,5 % (Vorjahr 19,69 %) branchenspezifisch durchschnittlich. Das Kredittilgungspotential aus dem Cashflow beträgt 3,13 Jahre (Vorjahr 2,74 Jahre). Die Gesellschaft ist wirtschaftlich stabil.

2.5.2.1 Mittelverwendungsrechnung DRS 21

Mittelherkunft	2024/TEUR
Laufende Geschäftstätigkeit	380
Anlageverkäufe	0
Darlehensaufnahme	0
Rückgriff auf Geldbestände	0
	380

Mittelverwendung	2024/TEUR
Investition	-33
Kapitaldienst/Kredittilgung	-196,43
Aufbau von Geldbeständen	182,73
	380

2.5.3 Vermögenslage

Der Vermögensaufbau der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Aktiva					
Langfristiges Vermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,90	0,01	1,67	0,01	-0,77
Sachanlagen	9.843,70	78,51	10.130,10	79,91	-286,40
Finanzanlagen	0,90	0,01	0,90	0,01	0,00
Zwischensumme	9.845,50	78,52	10.132,67	79,93	-287,17
Mittel- und kurzfristiges Vermögen					
Vorräte	16,00	0,13	24,28	0,19	-8,28
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	61,53	0,49	43,93	0,35	20,69
Liquide Mittel	1.498,00	10,29	1.304,68	10,29	-193,32
Rechnungsabgrenzungsposten	3,43	0,02	2,28	0,02	1,15
Zwischensumme	11.424,46	11,95	11.507,84	10,93	-83,38
Bilanzvolumen	12.538,37	100,00	12.676,95	100,00	-138,58

Passiva					
Langfristiges Kapital					
Eigenkapital	9.730,52	77,61	9.895,88	78,06	-165,36
Fremdkapital	1.367,55	10,91	1.532,29	12,09	-164,74
Zwischensumme	11.098,07	88,51	11.428,17	90,14	-330,10
Mittel- und kurzfristiges Kapital					
Rückstellungen	188,55	1,5	183,92	1,45	4,63
Verbindlichkeiten	93,57	0,75	215,77	2,10	-122,20
Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwischensumme	404,83	3,19	185,90	1,43	218,93
Bilanzvolumen	12.583,37	100,00	12.676,95	100,00	-93,58

Die Vermögenslage ist geordnet. Der Vermögensaufbau der Gesellschaft ist zum 31.12.2024 hinsichtlich der Fristen von Vermögens- und Schulden vollständig ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert. Die Gesellschaft hat eine gute Eigenkapitalausstattung. Der Anteil des Eigenkapitals in Höhe von 9.730,52 TEUR (Vorjahr 9.895,88 TEUR) beträgt 77,61 % (78,92 % Vorjahr) des Bilanzvolumens. Im Geschäftsjahr 2024 ist das Bilanzvolumen um -138,57 TEUR auf 12.538,37 TEUR gefallen.

Der Finanzmittelbestand gegenüber dem Vorjahr stieg um 193,32 TEUR. Maßgeblich für die Minderung des Bilanzvolumens sind im Wesentlichen die Investitionen und der Jahresüberschuss, die im Minus Bereich ausfallen, als die Abgänge des Anlagevermögens und die Abschreibungen auf die Sachanlagen.

2.5.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur internen Unternehmenssteuerung erhebt die WWB verschiedene steuerungsrelevante Kennzahlen. Dazu zählen insbesondere: die Mieterträge pro m² Wohnfläche, die Heiz- und Betriebskosten pro m² Wohnfläche, die Leerstandsquoten, differenziert nach einzelnen Standorten, sowie der Cashflow als Maß für die Finanzkraft des Unternehmens.

2.5.5 Projektplanung

2.5.5.1. Zu erwartende Betriebsergebnisse

Es wird in den folgenden Jahren mit positiven Ergebnissen gerechnet.

2.5.5.2 Rückbau von Objekten mit strukturbedingten Leerstand

Aktuell wird kein Rückbau von Objekten geplant.

2.5.5.3 geplante Grundstückstausch /Grundstücksverkäufe

Es ist geplant, das Objekt in 16845 Dessow, Friedensweg 13, zu veräußern.

Im Jahr 2025 soll zudem ein Teilgrundstück in Lögow (Kantower Straße 1a–d und 2a–d, Flurstück 4/1, 5.540 m²) verkauft werden. Vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrats ist auch der Verkauf eines Teilgrundstücks an der Kyritzer Straße in Wusterhausen/Dosse (Flurstück 1265, ca. 86 m²) vorgesehen.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat einem Grundstückstausch zugestimmt, bei dem unbebaute Flächen der Gesellschaft gegen mit Garagen bebaute Flächen der Gemeinde getauscht werden.

2.5.5.4 Geplante Sanierungen

Spielplatzsanierung neben der Rudolf-Breitscheid-Str. 2-6, Wusterhausen/Dosse
Der Spielplatz wurde im August 2025 fertig gestellt.

Wohnungssanierungen laut Prioritätenliste. Zusammenlegen von vier Wohnungen Rudolf-Breitscheid-Str. 1a, Wusterhausen/Dosse. Die Sanierung von vier Wohnungen in der Rudolf-Breitscheid-Str. 1a wird gegenwärtig ausgeführt. Die Umsetzung der geplanten Sanierungsmaßnahme erfolgt Ende 2025 und Anfang 2026.

II. Prognosebericht

Die Gesellschaft geht im Geschäftsjahr 2025 von einer insgesamt positiven Entwicklung aus. Grundlage hierfür sind die spürbar gesunkenen Leerstände, die Reduzierung von Erlösschmälerungen sowie erste Erfolge bei der Drosselung der Instandhaltungskosten. Diese Maßnahmen haben bereits im zweiten Halbjahr 2024 zu einer Verbesserung der Ertragslage geführt und lassen eine nachhaltige Wirkung erwarten.

Durch die gestiegene Auslastung des Bestandsportfolios erhöht sich die Ertragskraft der Gesellschaft. Bei Fortsetzung dieses Trends ist von stabilen Umsatzerlösen mit leicht wachsender Tendenz auszugehen. Zusätzliche Potenziale ergeben sich aus der verstärkten Nachfrage im Berliner Umland, von der insbesondere die Gesellschaft mit ihrem bezahlbaren Wohnungsangebot profitieren dürfte.

Auf der Kostenseite zeigen die eingeleiteten Sparmaßnahmen Wirkung. In Verbindung mit einer weiterhin konsequenten Bewirtschaftung ist für 2025 von einer weiteren Verbesserung der Liquidität auszugehen. Dies könnte mittelfristig die Grundlage für zusätzliche Investitionen schaffen, etwa für die Sanierung des Bestandes oder perspektivisch für kleinere Neubauprojekte.

Insgesamt erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2025 eine deutliche Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage mit der Chance auf einen positiven Jahresabschluss. Auch wenn Risiken durch Energiepreise, Baukosten und Zinsniveau bestehen bleiben, überwiegen aus heutiger Sicht die Chancen. Die Gesellschaft sieht sich damit in der Lage, den eingeschlagenen Konsolidierungskurs erfolgreich fortzusetzen.

IV. Chancen – und Risikobericht

4.1 Risikobericht

Die Gesellschaft sieht sich weiterhin markt- und branchenspezifischen Risiken ausgesetzt. Diese werden regelmäßig bewertet und durch geeignete Maßnahmen überwacht.

4.2 Branchenspezifische Risiken

Wesentliche Risiken ergeben sich aus dem demografischen Wandel und der anhaltenden Bevölkerungsabwanderung in der Region. Während bundesweit ein Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist, zeigt sich im ländlichen Raum ein gegenteiliger Trend. Dies kann die Vermietungschancen und die Mietentwicklung nachhaltig belasten.

Hinzu kommen die infolge des Ukrainekrieges gestiegenen Energiepreise, die insbesondere einkommensschwache Haushalte stark belasten und zu Zahlungsausfällen führen können. Darüber hinaus bestehen Risiken aus einer möglichen Verschärfung internationaler Handelskonflikte, die die gesamtwirtschaftliche Lage beeinträchtigen könnten.

Mit dem Auslaufen von Zinsbindungsfristen in den Jahren 2024 und 2025 ist zudem von steigenden Finanzierungskosten auszugehen. Aufgrund der in den vergangenen Jahren geleisteten Tilgungen stellen diese Kostensteigerungen jedoch derzeit kein existenzbedrohendes Risiko dar.

Um potenziellen Gefahren frühzeitig begegnen zu können, werden die eingesetzten Finanzinstrumente regelmäßig ausgewertet. So können Risiken rechtzeitig erkannt und durch geeignete Maßnahmen gezielt begrenzt werden. Die Gesellschaft geht daher weiterhin von zufriedenstellenden Ergebnissen aus.

4.3 Ertragsorientierte Risiken

Die Ertragserwartungen der Gesellschaft sind aufgrund der bestehenden Mietverträge und der gesetzlichen Vorgaben im Mietrecht nur in begrenztem Umfang beeinflussbar. Auch bei Neuvermietungen lassen die regionalen Marktbedingungen nur moderate Mietsteigerungen zu. Ein wesentliches Risiko bleibt der Leerstand, der trotz Rückgangs weiterhin überdurchschnittlich ist und die Ergebnisentwicklung belastet.

4.4 Finanzwirtschaftliche Risiken

Die Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation der Gesellschaft ist trotz gestiegener Energiepreise, höherer Zinsen und erhöhter Tilgungsleistungen stabil. Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Die Geldanlagen erfolgen nach einem konservativen Ansatz, die kurzfristige Finanzierung ausschließlich aus Eigenmitteln.

4.5 Chancenbericht

Die Gesellschaft sieht vielfältige Chancen, ihre wirtschaftliche Lage in den kommenden Jahren nachhaltig zu verbessern. Im Mittelpunkt steht die weitere Reduzierung des Leerstands, die sowohl durch eine Intensivierung der Vermietungsaktivitäten als auch durch die gezielte Modernisierung und Attraktivitätssteigerung des Bestandes erreicht werden soll.

Ein wesentlicher Baustein ist eine verstärkte Vermarktung der Wohnungen. Neben klassischen Anzeigen setzt die Gesellschaft auf zusätzliche Maßnahmen wie Plakate, Flyer und eine verbesserte digitale Präsenz, unter anderem durch den Betrieb einer eigenen Facebook-Seite. Durch diese Aktivitäten wird eine größere Reichweite erzielt und die Zielgruppenansprache optimiert.

Darüber hinaus verfolgt die Gesellschaft Programme zur Stärkung der Mieterbindung. Hierzu zählen die Modelle „Handwerkerwohnung“ (Mietnachlass bei Eigenleistungen), das Sonderprogramm „Junges Wohnen“ für junge Menschen, der „Baby-Bonus“ für Familien mit Neugeborenen sowie die Aktion „Lieblingsnachbarn“, bei der Mieter aktiv an der Gewinnung neuer Nachbarn mitwirken können. Diese Maßnahmen fördern die Stabilität des Mietverhältnisses und tragen zu einer höheren Auslastung des Wohnungsbestandes bei.

Langfristige Chancen ergeben sich aus der erwarteten Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes. Da die Metropolenregion Berlin den Zuzug nicht unbegrenzt aufnehmen kann, ist davon auszugehen, dass Berufspendler verstärkt in der Region nach preisgünstigem Wohnraum suchen werden. Bei entsprechender Verkehrsanbindung könnte die Gesellschaft von dieser Nachfrage profitieren.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der kontinuierlichen Sanierung und Modernisierung des Bestandes. Hierzu wird jährlich eine Prioritätenliste erstellt, um die vorhandenen Mittel gezielt einzusetzen. Maßnahmen wie Wohnungszusammenlegungen und Grundrissoptimierungen tragen zusätzlich dazu bei, den Bestand an die aktuellen Marktanforderungen anzupassen.

Zusätzlich ergeben sich Chancen aus der mittelfristig geplanten Umsetzung eines Neubauprojekts, das auf die Schaffung attraktiven Wohnraums für verschiedene Zielgruppen abzielt. Durch den schrittweisen Umbau zu altersgerechten Wohnungen kann zudem die Nachfrage im Segment der älteren Bevölkerung besser bedient werden.

Insgesamt wird erwartet, dass die konsequente Umsetzung dieser Maßnahmen nicht nur den Leerstand verringert, sondern auch die Ertragskraft der Gesellschaft nachhaltig stärkt. Erste positive Effekte sind bereits im Geschäftsjahr 2025 erkennbar.

V. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Zur Sicherung des Unternehmenserfolges und der Liquidität setzt die Gesellschaft ein umfassendes Controllingsystem ein. Dieses umfasst definierte Risikokennzahlen mit kritischen Schwellenwerten sowie eine regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat.

Zur Risikominimierung werden das Vier-Augen-Prinzip, klare Verantwortlichkeiten und standardisierte Prozesse konsequent umgesetzt. Ergänzend sorgen regelmäßige Schulungen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für Fachkompetenz und Prozesssicherheit.

Bei Bauvorhaben werden vorab Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt, um die finanzielle Tragfähigkeit neuer Projekte sicherzustellen.

VI. Gesamtaussage

Nach aktueller Einschätzung der Geschäftsführung wird sich die wirtschaftliche Situation der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH in erster Linie durch eine verstärkte Neuvermietung verbessern. Zusätzliche Mieteinnahmen und der Abbau von Erlösschmälerungen werden dabei eine wesentliche Rolle spielen – erste positive Effekte sind bereits im Jahr 2025 erkennbar.

Die dargestellten Risiken – insbesondere der demografische Wandel, mögliche Zahlungsausfälle sowie steigende Bau- und Finanzierungskosten – werden fortlaufend überwacht und durch ein umfassendes Controllingsystem aktiv gesteuert. Nach derzeitigem Stand stellen sie keine existenzielle Gefahr für die Gesellschaft dar.

Demgegenüber überwiegen mittel- bis langfristig die identifizierten Chancen. Die Gesellschaft erwartet positive Impulse aus der konsequenten Reduzierung des Leerstands, der fortlaufenden Modernisierung des Bestandes sowie der gezielten Ansprache neuer Zielgruppen, beispielsweise junger Familien und Berufspendler. Auch das geplante Neubauprojekt und der Umbau zu altersgerechten Wohnungen eröffnen zusätzliche Ertragspotenziale.

Kurz- bis mittelfristig ist es Ziel, die Bestandssanierung mit höherer Dynamik umzusetzen. Hierfür wird der Einsatz von Fremdmitteln und die Vergabe von Fremddienstleistungen erforderlich sein. Nach Einschätzung der Geschäftsführung ist eine Kreditaufnahme jedoch erst dann realistisch, wenn mindestens die Hälfte des Leerstands sowie der bestehenden Erlösschmälerungen abgebaut ist. Auf diese Weise kann wieder ein positives Jahresergebnis erzielt werden.

Die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen werden weiterhin aus Eigenkapital finanziert. Angesichts steigender Baupreise und des Fachkräftemangels im Handwerk können diese jedoch nur noch in eingeschränktem Umfang umgesetzt werden.

Unverändert bleibt die Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH ihrem Kerngeschäft treu. Es ist nicht beabsichtigt, branchenfremde Risiken – wie beispielsweise die Erzeugung oder den Verkauf von Elektroenergie – zu übernehmen.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Chancen und Risiken rechnet die Geschäftsführung für die kommenden Geschäftsjahre mit leicht steigenden Ergebnissen und einer weiteren Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage.

Wusterhausen/Dosse, den 15.09.2025



Karol Piotr Siwiec
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die **Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH**, Wusterhausen/Dosse,

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der **Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH**, Wusterhausen/Dosse, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft.

Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der **Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH**, Wusterhausen/Dosse, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der 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 unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates als Aufsichtsorgan 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

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

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

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

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

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

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

beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage 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 Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Potsdam, 10. Oktober 2025

RMS Nordrevision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jan Reinke
Wirtschaftsprüfer

RMS Nordrevision GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Jan Reinke
Wirtschaftsprüfer



unterzeichnet am Freitag, 10. Oktober 2025

**Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wusterhausen/Dosse**

**Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung
nach § 53 HGrG (IDW PS 720)**

I. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 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?**

Für die Organe bestehen Geschäftsordnungen.

Da nur ein Geschäftsführer bestellt ist, ist ein Geschäftsverteilungsplan nicht erforderlich.

Schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans, insbesondere zu zustimmungspflichtigen Geschäften, existieren und ergeben sich vor allem aus dem Gesellschaftsvertrag.

Diese Regeln entsprechen den Bedürfnissen der Gesellschaft.

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

Im Berichtsjahr haben sieben Aufsichtsratssitzungen und eine Gesellschafterversammlungen stattgefunden. Über die Sitzungen wurden Niederschriften erstellt.

- c) **In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i.S. d. § 125 Abs. 1 Satz 3 AktG sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?**

Auskunftsgemäß ist der Geschäftsführer in keinem Kontrollgremium im Sinne des § 125 Abs. 1 S. 3 AktG tätig.

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

Der Aufsichtsrat erhält nur eine reine Aufwandsentschädigung, sodass keine Selektion der Bezüge nach oben genannten Kriterien vorgenommen werden kann. Auf die Angabe der Bezüge der Geschäftsführung wurde gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

II. Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

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

Ein Organisationsplan wurde erstellt. Die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten ergeben sich aus der Qualifikation, den Arbeitsverträgen der Mitarbeiter sowie den Stellenbeschreibungen.

Eine Überprüfung erfolgt bei Bedarf.

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

Anhaltspunkte für Verstöße gegen oben genannte Regelungen haben sich nicht ergeben.

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

Die Vermeidung von Korruption ist ein fest verankerter Bestandteil der verantwortungsvollen Unternehmensführung sowie der täglichen operativen Tätigkeit innerhalb der Gesellschaft. Zur Sensibilisierung der Mitarbeitenden wurden gezielte Informationsveranstaltungen sowie verbindliche Belehrungen durchgeführt, um ein klares Bewusstsein für potenzielle Risiken und die Bedeutung regelkonformen Verhaltens zu schaffen.

Darüber hinausgehende spezifische Maßnahmen zur aktiven Korruptionsverhinderung wurden bislang nicht implementiert. Aus unserer Sicht ist dies angesichts der überschaubaren Unternehmensgröße und der damit verbundenen strukturellen Transparenz nicht erforderlich. Die bestehenden organisatorischen Rahmenbedingungen sowie die unmittelbare Nähe der Geschäftsführung zu den operativen Prozessen gewährleisten bereits ein hohes Maß an Kontrolle und Nachvollziehbarkeit, sodass weitergehende Maßnahmen derzeit nicht als notwendig erachtet werden.

- 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?**

Die Kreditaufnahme und die Anschaffung von Vermögensgegenständen ab einem gewissen Betrag stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrates. Diese Regelungen sind in Anbetracht der Unternehmensgröße sachgerecht.

Anhaltspunkte für eine Nichteinhaltung dieser Vorgaben haben sich nicht ergeben.

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

Die Vertragsunterlagen werden zentral am Unternehmenssitz systematisch erfasst und ordnungsgemäß archiviert. Die Dokumentation gewährleistet eine nachvollziehbare, vollständige und revisionssichere Ablage sämtlicher vertraglicher Vereinbarungen.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

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

Die Gesellschaft erstellt jährlich einen Wirtschaftsplan mit den üblichen Bestandteilen wie Investitions-, Erfolgs- Finanz- und Vermögensplan.

Der Planungshorizont umfasst das Planjahr und die darauffolgenden vier Jahre. Der Umfang ist ausreichend und entspricht den Bedürfnissen des Unternehmens.

- b) **Werden Planabweichungen systematisch untersucht?**

Planabweichungen werden laufend untersucht und ausgewertet. Hierbei werden Veränderung im Leerstand der Wohnungen berücksichtigt.

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

Nach unserer Einschätzung entspricht die Ausgestaltung des Rechnungswesens sowohl in seiner Struktur als auch in seiner Funktionalität den Anforderungen, die sich aus der Größe und Komplexität des Unternehmens ergeben. Die eingesetzten Systeme und Prozesse gewährleisten eine sachgerechte Erfassung, Verarbeitung und Darstellung der relevanten Geschäftsvorfälle.

Eine gesonderte Kostenrechnung wurde bislang nicht implementiert. Vor dem Hintergrund der Unternehmensstruktur und der bestehenden Informationsbedarfe erscheint dies aus betriebswirtschaftlicher Sicht vertretbar und angemessen.

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

Das Finanzmanagement ist der Größe und Komplexität der Gesellschaft angepasst und als funktionstüchtig zu bezeichnen. Es findet eine laufende Liquiditätskontrolle und Kreditüberwachung statt.

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

Entfällt, da kein Konzernunternehmen.

- 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 Abrechnung der Mieten ist in einer für einen Betrieb der Wohnungswirtschaft üblichen Weise organisiert. Grundsätzlich erfolgt die Abrechnung monatlich.

Offene Forderungen werden nach der Rechnungslegung regelmäßig gemahnt und gerichtlich verfolgt.

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

Aufgaben des Controllings werden durch den Geschäftsführer wahrgenommen. Es umfasst alle wesentlichen Bereiche und entspricht den Anforderungen in vollem Umfang. Schwerpunkte bilden hierbei die Überwachung der Liquidität, des Leerstandes und der offenen Forderungen. Der Aufsichtsrat wird in quartalsweisen Berichten über die Lage der Gesellschaft informiert.

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

Die Gesellschaft hat keine Tochterunternehmen oder wesentliche Beteiligungen.

Fragenkreis 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?**

Ein schriftlich ausgearbeitetes Risikofrüherkennungssystem besteht nicht und ist vor dem Hintergrund der geringen Größe und Komplexität der Gesellschaft aus unserer Sicht auch nicht notwendig.

Durch die Einbindung der Geschäftsführung in die laufenden Geschäfte sowie das Berichtswesen der Gesellschaft ist eine frühzeitige Risikoerkennung gewährleistet.

Wesentliche Risikoindikatoren der Gesellschaft sind der

- Stand der Liquidität
- Entwicklung des Leerstandes
- Entwicklung der offenen Forderungen.

Diese Indikatoren werden laufend überwacht.

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

Die durchgeführten Maßnahmen reichen aus, um bestandsgefährdende Risiken frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

- c) **Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?**

Die Einschätzung und Entwicklung dieser Indikatoren sind regelmäßig Bestandteil der Quartalsberichte an den Aufsichtsrat.

Aus unserer Sicht sind diese Maßnahmen der Gesellschaft ausreichend dokumentiert.

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

Die Frühwarnsignale und Maßnahmen werden kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsfeld abgestimmt und angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

- a) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:**
- **Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?**
 - **Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?**
 - **Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?**
 - **Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?**
- b) **Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?**
- c) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt insbesondere in Bezug auf**
- **Erfassung der Geschäfte**
 - **Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse**
 - **Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung**
 - **Kontrolle der Geschäfte?**
- d) **Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?**
- e) **Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?**

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

Zu a) bis f): Die Beantwortung dieser Frage entfällt, da Geschäfte dieser Art von der Gesellschaft nicht durchgeführt werden.

Fragenkreis 6: Interne Revision

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

Eine eigenständige Innenrevision ist bei der Gesellschaft nicht eingerichtet und angesichts der Größe auch nicht erforderlich. Auf Grund dessen entfällt die Beantwortung der Frage b) bis f).

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?
- c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der Internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die Interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?
- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?
- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?
- f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der Internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die Interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

III. Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Fragenkreis 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?

Die zustimmungspflichtigen Geschäfte sind im Gesellschaftsvertrag sowie der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung geregelt.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist.

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

Entsprechende Kredite wurden im Geschäftsjahr nicht 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)?**

Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine derartigen Maßnahmen bekannt geworden.

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

Derartige Anhaltspunkte haben sich im Rahmen unserer Prüfung nicht ergeben.

Fragenkreis 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?**

Die Investitionsplanung erfolgt auf Basis der beschriebenen Planungsrechnungen. Die Planung ist angemessen und wird vor Beginn der Investitionen auf die genannten Kriterien hin überprüft.

- 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)?**

Auf Grund unserer Prüfungshandlungen ist festzustellen, dass die Unterlagen zur Preisermittlung ausreichen, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen.

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

Die Initiierung, Budgetierung sowie etwaige Anpassungen von Investitionsvorhaben unterliegen der fortlaufenden Überprüfung durch die Geschäftsführung der Gesellschaft. Zeichnen sich im Rahmen der Investitionsplanung oder -durchführung Budgetüberschreitungen ab, erfolgt eine frühzeitige Kommunikation mit dem Aufsichtsrat. Die betreffenden Maßnahmen werden sodann dem Aufsichtsrat zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

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

Wesentliche Überschreitungen bei abgeschlossenen Investitionen haben sich nicht ergeben.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

Fragenkreis 9: Vergaberegelnungen

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

Eindeutige Verstöße sind uns nicht bekannt geworden.

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

Regelnungen zur Vergabe von Aufträgen, die nicht den Vergaberegelnungen unterliegen sind Bestandteil der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung. Beim Einkauf werden üblicherweise mindestens drei Angebote eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

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

Eine Berichterstattung durch die Geschäftsführung erfolgt auf jeder Sitzung des Aufsichtsrates.

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

Nach unserer Einschätzung vermitteln die Berichte zum Zeitpunkt der Berichterstattung einen zutreffenden Eindruck von der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft.

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

Die Organe wurden über wesentliche Vorgänge zeitnah unterrichtet.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewinkelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen sind uns nicht bekannt geworden.

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

Ein besonderer Berichtswunsch i.S. von § 90 Abs. 3 AktG wurde vom Aufsichtsrat nicht geäußert.

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

Es ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Berichterstattung nicht ausreichend war.

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

Eine D&O-Versicherung wurde abgeschlossen. Ein Selbstbehalt wurde nicht vereinbart. Inhalt und Konditionen wurden mit dem Aufsichtsrat erörtert.

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

Interessenskonflikte wurden nicht gemeldet.

IV. Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen besteht nicht. Gleichwohl bestehen bei einzelnen Objekten Überlegungen zur Veräußerung, insbesondere im Hinblick auf deren wirtschaftliche Rentabilität.

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

Die Bestände sind entsprechend der Größe und der Tätigkeit betriebsüblich.

- 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?**

Ob im Immobilienbestand der Gesellschaft erhebliche stille Reserven bestehen, kann im Rahmen unserer Prüfung nicht abschließend beurteilt werden.

Fragenkreis 12: Finanzierung

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

Wir verweisen auf die Darstellung der Vermögens- und Finanzlage (Kapitalflussrechnung) im Prüfungsbericht, Abschnitt 7.

Als Finanzierungsquellen steht der Gesellschaft vor allem der laufende Zufluss von Mitteln aus der operativen Tätigkeit zur Verfügung.

Wesentliche Investitionsverpflichtungen bestanden am Bilanzstichtag nicht.

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

Entfällt, da kein Konzern besteht.

- 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?**

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr keine derartigen Zuschüsse erhalten.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Finanzierungsprobleme aufgrund einer zu niedrigen Eigenkapitalausstattung bestehen nicht.

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

Der Gewinnverwendungsvorschlag ist mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar.

V. Ertragslage**Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit**

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

Die Gesellschaft ist nur in einem Segment tätig.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

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

Die Leistungsbeziehungen zum Gesellschafter werden zu angemessenen Konditionen abgewickelt.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Eine Konzessionsabgabe wurde nicht vereinbart.

Fragenkreis 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?**

Verlustbringende Geschäfte als solches gab es im Berichtsjahr nicht. Der Jahresfehlbetrag des Wirtschaftsjahres 2024 ist insbesondere auf hohe Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen. Daneben wirkten sich die hohen Leerstände und Erlösschmälerungen aus.

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

Entsprechende Maßnahmen waren nicht erforderlich.

Fragenkreis 16:**Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage****a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?**

Der Jahresfehlbetrag resultiert im Wesentlichen auf den hohen Leerständen, Erlösschmälerungen sowie hohen Instandhaltungskosten.

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

Zur Wiederherstellung der Wirtschaftlichkeit plant die Gesellschaft die Veräußerung einzelner unrentabler Objekte, deren langfristige Rentabilität unter strategischen und betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr gegeben erscheint. Parallel dazu werden gezielte Maßnahmen zur marktgerechten Sanierung von Wohnungen ergriffen, um bestehende Leerstände nachhaltig zu reduzieren. Teilweise erfolgt auch eine kostengünstige Vermietung unter der Bedingung, dass die Mieter die erforderlichen Sanierungsarbeiten eigenverantwortlich übernehmen. Erste positive Effekte dieser Strategie sind im Jahr 2025 bereits erkennbar, insbesondere im Hinblick auf die rückläufige Leerstandsquote.

1. Rechtliche Verhältnisse

Firma:	Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH
Sitz:	Domstraße 2 in 16868 Wusterhausen
Gültiger Gesellschafts- vertrag:	vom 10. April 1991, gültig in der Fassung vom 11. Januar 2010.
Handelsregister:	Amtsgericht Neuruppin, HRB 1856. Auszug vom 9. Oktober 2025; Tag der letzten Eintragung: 9. August 2024
Geschäftsjahr:	Kalenderjahr
Gegenstand des Unternehmens:	Die Errichtung, Betreibung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Baulichkeiten, Wohnungen und Infrastruktureinrichtungen aller Rechts- und Nutzungsformen mit dem gemeinnützigen Ziel, die örtliche Gemeinschaft hiermit sozial orientiert zu versorgen. Ferner ist die Beratung und Betreuung von Wohnungseigentümern unabhängig davon, ob es sich um juristische oder natürliche Personen handelt.
Stammkapital:	€ 26.000,00
Gesellschafter:	Gemeinde Wusterhausen/Dosse (100,00%)
Organe:	- Gesellschafterversammlung - Aufsichtsrat - Geschäftsführer Zur Zusammensetzung der Organe sei auf die Ausführungen im Anhang der Gesellschaft verwiesen.
Geschäftsführung:	Herr Karol Piotr Siwiec mit der Befugnis, die Gesellschaft allein zu vertreten
Gesellschafterversammlung und wesentliche Beschlüsse:	

19. Dezember 2024

- Feststellung des Jahresabschlusses 2023
- Entlastung des Aufsichtsrates für das Jahr 2023
- Entlastung der Geschäftsführung für das Jahr 2023
- Bestellung der RMS Nordrevision GmbH zum Abschlussprüfers für den Jahresabschluss 2024

2. Steuerliche Verhältnisse

Für steuerliche Zwecke wird die Gesellschaft unter der Steuernummer 052/126/00158 beim Finanzamt Kyritz geführt.

Die Gesellschaft unterliegt der Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuer. Die Leistungen der Gesellschaft sind umsatzsteuerbar aber nach § 4 Nr. 12 UStG von der Umsatzsteuer befreit. Dies gilt nicht für die Lieferung von Strom aus dem eigenen Blockheizkraftwerk.

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlägen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Jahresabschluss
und Lagebericht
zum 31. Dezember 2024
des

**Wasser- und Abwasserverband „Dosse“
Neustadt (Dosse)**

Ausfertigung Nr.: 1

Bilanz zum 31. Dezember 2024									
- Gesamt -									
Aktivseite					Passivseite				
		31.12.2024		31.12.2023			31.12.2024		31.12.2023
		€	€	€			€	€	€
A. <u>Anlagevermögen</u>					A. <u>Eigenkapital</u>				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>					I. <u>Rücklagen</u>				
- Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					1. Allgemeine Rücklage				
		155.797,56		177.690,56	2. Zweckgebundene Rücklagen				
					3.026.552,56				
					15.821.834,58				
					18.848.387,14				
II. <u>Sachanlagen</u>					II. <u>Gewinn</u>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten					1. Gewinn der Vorjahre				
		685.165,98		708.773,98	2. Jahresverlust				
		2.076.034,92		1.996.716,00	2.288.223,64				
		9.350.727,00		9.634.192,00	-193.382,31				
		3.254.859,00		3.439.950,00	2.094.841,33				
		22.997.947,02		23.145.532,02	20.943.228,47				
		784.945,00		671.860,00	21.136.610,78				
		1.016.610,31		643.463,15					
		40.166.289,23		40.240.487,15					
III. <u>Finanzanlagen</u>					B. <u>Empfangene Ertragszuschüsse</u>				
- Sonstige Ausleihungen									
		93.003,92		92.872,68					
		40.415.090,71		40.511.050,39	C. <u>Rückstellungen</u>				
B. <u>Umlaufvermögen</u>					- Sonstige Rückstellungen				
I. <u>Vorräte</u>									
- Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe									
		41.570,75		37.543,09					
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>					D. <u>Verbindlichkeiten</u>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
		1.236.668,23		1.041.276,45	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 725.547,93 (Vorjahr: € 753.023,13)				
					518.967,22				
					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 518.967,22 (Vorjahr: € 684.256,80)				
					940.404,59				
					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 940.404,59 (Vorjahr: € 659.907,39)				
					- davon aus Steuern: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)				
					- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)				
					18.783.792,33				
					17.416.336,24				
III. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>									
		1.697.470,19		749.512,95					
		3.152.407,91		1.832.731,77					
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>									
			1.228,16	1.304,67					

Bilanz zum 31. Dezember 2024									
- Geschäftsbereich Abwasserentsorgung -									
Aktivseite					Passivseite				
		31.12.2024		31.12.2023			31.12.2024		31.12.2023
		€	€	€			€	€	€
A. <u>Anlagevermögen</u>					A. <u>Eigenkapital</u>				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>					I. <u>Rücklagen</u>				
- Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten					1. Allgemeine Rücklage				
		58.962,00		73.558,00	2. Zweckgebundene Rücklagen				
					11.482.746,69				
					11.565.715,80				
II. <u>Sachanlagen</u>					II. <u>Gewinn</u>				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten					1. Gewinn der Vorjahre				
		566.138,22		584.295,22	2. Jahresverlust				
		3.254.859,00		3.439.950,00	-230.574,34				
		22.997.947,02		23.145.532,02	1.978.424,79				
		661.415,00		562.610,00	1.747.850,45				
		646.192,64		568.694,24	13.313.566,25				
		28.126.551,88		28.301.081,48	13.544.140,59				
III. <u>Finanzanlagen</u>									
- Sonstige Ausleihungen									
		93.003,92		92.872,68	2.536.445,15				
<u>Summe Anlagevermögen</u>					<u>Summe Eigenkapital</u>				
			28.278.517,80	28.467.512,16	2.597.834,24				
B. <u>Umlaufvermögen</u>					C. <u>Rückstellungen</u>				
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>					- Sonstige Rückstellungen				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen									
		804.844,46		626.680,98	76.448,64				
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)					85.034,13				
2. Forderungen gegen den Geschäftsbereich Wasserversorgung									
		90.559,06		227.579,93					
- davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)									
3. Sonstige Vermögensgegenstände									
		113.217,38		0,00					
		1.008.620,90		854.260,91					
II. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>					D. <u>Verbindlichkeiten</u>				
		0,00		0,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
<u>Summe Umlaufvermögen</u>					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 531.991,31 (Vorjahr: € 590.716,72)				
			1.008.620,90	854.260,91	273.135,40				
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>					2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
			1.062,19	902,37	- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: € 467.245,47 (Vorjahr: € 467.245,47)				
					379.044,36				
					333.970,65				

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024
- Gesamt -

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	6.483.013,83	6.011.108,91
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	21.005,36	24.899,15
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>33.223,21</u>	<u>21.111,22</u>
	6.537.242,40	6.057.119,28
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.213.265,71	1.455.843,89
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>769.266,95</u>	<u>572.687,53</u>
	1.982.532,66	2.028.531,42
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.621.600,40	1.672.642,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>389.366,32</u>	<u>376.497,24</u>
- davon für Altersversorgung: € 56.551,14 (Vorjahr: € 48.857,76)	2.010.966,72	2.049.139,94
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.828.061,89	1.725.235,15
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	588.628,76	509.453,80
8. Erträge aus Beteiligungen	33.130,37	0,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	131,24	82,05
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.517,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>342.554,93</u>	<u>266.148,66</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-180.723,95	-521.307,64
14. Sonstige Steuern	<u>12.658,36</u>	<u>12.092,71</u>
15. Jahresverlust	<u>-193.382,31</u>	<u>-533.400,35</u>
Nachrichtlich:		
Behandlung des Jahresverlustes:		
- Einstellung in die Zweckgebundenen Rücklagen	37.192,03	0,00
- auf neue Rechnung vorzutragen	-230.574,34	-533.400,35

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024
- Geschäftsbereich Wasserversorgung -

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>€</u>	<u>€</u>
1. Umsatzerlöse	2.513.894,27	2.447.120,64
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	17.724,66	18.548,03
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>16.291,30</u>	<u>12.141,59</u>
	2.547.910,23	2.477.810,26
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	479.559,19	553.610,87
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>153.760,55</u>	<u>117.989,49</u>
	633.319,74	671.600,36
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	669.059,85	741.224,54
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>161.430,23</u>	<u>166.793,43</u>
- davon für Altersversorgung: € 23.509,14 (Vorjahr: € 23.654,67)	830.490,08	908.017,97
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	667.995,25	665.686,91
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	299.162,79	187.290,46
8. Erträge aus Beteiligungen	16.565,19	0,00
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.517,00	0,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>92.370,11</u>	<u>72.268,57</u>
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	42.654,45	-27.054,01
12. Sonstige Steuern	<u>5.462,42</u>	<u>5.290,42</u>
13. Jahresgewinn (Vorjahr: Jahresverlust)	<u>37.192,03</u>	<u>-32.344,43</u>
Nachrichtlich:		
Behandlung des Jahresergebnisses:		
- Einstellung in die Zweckgebundenen Rücklagen	37.192,03	0,00
- auf neue Rechnung vorzutragen	0,00	-32.344,43

Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024
- Geschäftsbereich Abwasserentsorgung -

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	3.969.119,56	3.563.988,27
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	3.280,70	6.351,12
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>16.931,91</u>	<u>8.969,63</u>
	3.989.332,17	3.579.309,02
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	733.706,52	902.233,02
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>615.506,40</u>	<u>454.698,04</u>
	1.349.212,92	1.356.931,06
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	952.540,55	931.418,16
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>227.936,09</u>	<u>209.703,81</u>
- davon für Altersversorgung: € 33.042,00 (Vorjahr: € 25.203,09)	1.180.476,64	1.141.121,97
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.160.066,64	1.059.548,24
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	289.465,97	322.163,34
8. Erträge aus Beteiligungen	16.565,18	0,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	131,24	82,05
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>250.184,82</u>	<u>193.880,09</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	-223.378,40	-494.253,63
13. Sonstige Steuern	<u>7.195,94</u>	<u>6.802,29</u>
14. Jahresverlust	<u>-230.574,34</u>	<u>-501.055,92</u>
Nachrichtlich:		
Behandlung des Jahresergebnisses:		
- Einstellung in die Zweckgebundenen Rücklagen	0,00	0,00
- auf neue Rechnung vorzutragen	-230.574,34	-501.055,92

Finanzrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024
- Gesamt -

Positionen			2024
			€
(1)	±	Periodenergebnis vor außerordentlichen Posten	-193.382,31
(2)	±	Abschreibungen / Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	+1.828.061,89
(3)	±	Abschreibungen / Zuschreibungen auf Sonderposten zum Anlagevermögen	±0,00
(4)	±	Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	+86.867,56
(5)	±	Verlust / Gewinn aus dem Abgang des Anlagevermögens	-4.958,17
(6)	±	sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen und Erträge	-136.657,07
(7)	±	Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-371.642,39
(8)	±	Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	+115.207,62
(9)	±	Ein- und Auszahlungen aus außerordentlichen Posten	±0,00
(10)	=	Mittelzu- / Mittelabfluss aus laufender Geschäftstätigkeit	+1.323.497,13
(11)	+	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	±0,00
(12)	+	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	±0,00
(13)	+	Einzahlungen aus Abgängen immaterieller Vermögensgegenstände	±0,00
(14)	+	Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens	±0,00
(15)	+	sonstige Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	+7.873,95
(16)	=	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	+7.873,95
(17)	-	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.732.580,39
(18)	-	Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-2.306,36
(19)	-	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-131,24
(20)	-	sonstige Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	±0,00
(21)	=	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	-1.735.017,99
(22)	=	Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (16 ./ 21)	-1.727.144,04
(23)	+	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten für Investitionen	+2.000.000,00
(24)	+	Sonstige Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	±0,00
(25)	+	Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	±0,00
(26)	+	Einzahlungen aus Sonderposten zum Anlagevermögen	±0,00
(27)	+	Einzahlungen aus passivierten Ertragszuschüssen	99.355,68
(28)	=	Einzahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	+2.099.355,68
(29)	-	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten für Investitionen	-747.751,53
(30)	-	Sonstige Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	±0,00
(31)	-	Auszahlungen an die Gemeinde	±0,00
(32)	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von Sonderposten zum Anlagevermögen	±0,00
(33)	-	Auszahlungen aus der Rückzahlung von passivierten Ertragszuschüssen	±0,00
(34)	=	Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit	-747.751,53
(35)	=	Mittelzu- / Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (28 ./ 34)	+1.351.604,15
(36)	+	Einzahlungen aus der Auflösung von Liquiditätsreserven	±0,00
(37)	-	Auszahlungen an Liquiditätsreserven	±0,00
(38)	=	Saldo aus der Inanspruchnahme von Liquiditätsreserven (36 ./ 37)	±0,00
(39)	=	Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes (Summe aus Ziffer 10 + 22 + 35 + 38)	+947.957,24
(40)	+	Finanzmittelbestand an eigenen Zahlungsmitteln am Anfang der Periode (ohne Liquiditätskredite und Kontokorrentverbindlichkeiten)	+749.512,95
(41)	=	Finanzmittelbestand am Ende der Periode (40 ./ 39)	+1.697.470,19

**Wasser- und Abwasserverband „Dosse“,
Neustadt (Dosse)**

Anhang

zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024

Gliederung

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Angaben zur Bilanz
- D. Sonstige finanzielle Verpflichtungen
- E. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
- F. Sonstige Angaben
- G. Nachtragsbericht

A. Allgemeine Angaben

Der Wasser- und Abwasserverband „Dosse“ hat seinen Sitz in Neustadt (Dosse).

Für das Jahr 2024 wurde der Jahresabschluss und der Lagebericht des Verbands gemäß den Vorgaben der Eigenbetriebsverordnung für das Land Brandenburg vom 26. März 2009 sowie in Übereinstimmung mit dem Dritten Buch des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt.

Bei der Gliederung wurden die entsprechenden Formblätter der Eigenbetriebsverordnung für Brandenburg verwendet.

Von der Möglichkeit, Angaben im Anhang zu unterlassen (§ 286 Abs. 4 HGB) wurde im Hinblick auf die Bezüge der Verbandsleiterin Gebrauch gemacht.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung erfolgte entsprechend den handelsrechtlichen Bestimmungen und Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Die nachstehend erläuterten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden werden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewandt.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare, nutzungsbedingte Abschreibungen, bewertet.

Die Herstellungskosten umfassen grundsätzlich neben den direkt zurechenbaren Einzelkosten auch anteilige angemessene Gemeinkosten. In den Jahren 2003 bis 2009 empfangene Ertragszuschüsse wurden aktivisch von den Herstellungskosten abgesetzt. Ab 2010 werden die Ertragszuschüsse gemäß § 23 Abs. 3 EigV (2009) als Sonderposten auf der Passivseite abgebildet.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis zu einem Wert von € 800,00, die eine selbstständige Nutzungsfähigkeit besitzen, werden sofort in voller Höhe abgeschrieben.

Die Finanzanlagen die Beiträge zum Klärschlammfonds der Bundesarbeitsgemeinschaft Deutscher Kommunalversicherer als sonstige Ausleihungen. Die Bewertung erfolgte in Höhe der Anschaffungskosten zuzüglich der auf die Beteiligung entfallenden Erträge.

Die Vorräte werden mit den Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit dem Nominalwert angesetzt. Forderungen aus noch nicht abgelesenen und hochgerechneten Verbräuchen werden mit erhaltenen Anzahlungen saldiert. Sofern Forderungen nicht einbringlich waren, wurden sie einzelwertberichtigt.

Die Bewertung von Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten erfolgte zum Nominalwert. Die Barmittel lauten auf Euro.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden Zahlungsvorgänge abgebildet, die Aufwand künftiger Jahre darstellen. Die Auflösung erfolgt entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen.

Als empfangene Ertragszuschüsse sind einmalige Entgelte der Nutzungsberechtigten ausgewiesen. Die Bewertung erfolgt für die Zuführungsbeträge bis 2002 abzüglich einer 5 %-igen Auflösung gemäß § 23 Abs. 3 S. 4 EGV (1995). Empfangene Ertragszuschüsse für die in den Jahren 2003 bis 2009 hergestellten Anschlüsse werden auf die Herstellungskosten angerechnet und sind daher als aktivische Absetzung ausgewiesen. Ab 2010 werden die Ertragszuschüsse gemäß § 23 Abs. 3 EGV (2009) als Sonderposten auf der Passivseite abgebildet und entsprechend der Wertentwicklung der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken angemessen und ausreichend. Sie sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages gebildet. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden abgezinst.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Angaben zur Bilanz

Aus den nachstehend dargestellten Anlagennachweisen ist die Entwicklung des Anlagevermögens ersichtlich.

Anlagennachweis - Gesamt - zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte	
	Stand 31.12.2023	Zugang	Umbuchung	Absetzung Kapital- zuschüsse	Abgang	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>												
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	878.305,64	2.306,36	0,00	0,00	0,00	880.612,00	700.615,08	24.199,36	0,00	724.814,44	155.797,56	177.690,56
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	878.305,64	2.306,36	0,00	0,00	0,00	880.612,00	700.615,08	24.199,36	0,00	724.814,44	155.797,56	177.690,56
II. <u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.416.903,79	0,00	0,00	0,00	0,00	1.416.903,79	708.129,81	23.608,00	0,00	731.737,81	685.165,98	708.773,98
2. Abwasserreinigungsanlagen	10.766.231,25	6.288,15	56.904,09	0,00	2.520,16	10.826.903,33	7.326.281,25	248.282,24	2.519,16	7.572.044,33	3.254.859,00	3.439.950,00
3. Abwassersammlungsanlagen	40.899.809,45	0,00	529.454,61	0,00	0,00	41.429.264,06	17.754.277,43	677.039,61	0,00	18.431.317,04	22.997.947,02	23.145.532,02
4. Wassergewinnungs- und Bezugsanlagen	4.955.989,02	0,00	184.719,92	0,00	53.174,87	5.087.534,07	2.959.273,02	105.400,00	53.173,87	3.011.499,15	2.076.034,92	1.996.716,00
5. Verteilungsanlagen	21.117.928,48	74.641,89	159.828,39	0,00	0,00	21.352.398,76	11.483.736,48	517.935,28	0,00	12.001.671,76	9.350.727,00	9.634.192,00
6. Betriebs- und Geschäftsausstattung												
- Werkzeuge und Geräte	343.365,58	9.274,90	2.903,06	0,00	0,00	355.543,54	254.202,58	17.724,96	0,00	271.927,54	83.616,00	89.163,00
- Büroausstattung	248.647,63	2.830,04	0,00	0,00	0,00	251.477,67	186.055,63	11.869,04	0,00	197.924,67	53.553,00	62.592,00
- Fuhrpark	1.240.873,30	44.412,28	283.310,52	0,00	67.405,76	1.501.190,34	727.629,30	198.815,30	64.874,26	861.570,34	639.620,00	513.244,00
- Geringwertige Wirtschaftsgüter	155.063,65	4.483,10	0,00	0,00	0,00	159.546,75	148.202,65	3.188,10	0,00	151.390,75	8.156,00	6.861,00
Summe	1.987.950,16	61.000,32	286.213,58	0,00	67.405,76	2.267.758,30	1.316.090,16	231.597,40	64.874,26	1.482.813,30	784.945,00	671.860,00
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	643.463,15	1.590.650,03	-1.217.120,59	0,00	382,28	1.016.610,31	0,00	0,00	0,00	0,00	1.016.610,31	643.463,15
Summe Sachanlagen	81.788.275,30	1.732.580,39	0,00	0,00	123.483,07	83.397.372,62	41.547.788,15	1.803.862,53	120.567,29	43.231.083,39	40.166.289,23	40.240.487,15
III. <u>Finanzanlagen</u>												
1. Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	95.278,48	131,24	0,00	0,00	0,00	95.409,72	2.405,80	0,00	0,00	2.405,80	93.003,92	92.872,68
Summe Finanzanlagen	95.278,48	131,24	0,00	0,00	0,00	95.409,72	2.405,80	0,00	0,00	2.405,80	93.003,92	92.872,68
Insgesamt	82.761.859,42	1.735.017,99	0,00	0,00	123.483,07	84.373.394,34	42.250.809,03	1.828.061,89	120.567,29	43.958.303,63	40.415.090,71	40.511.050,39

Anlagennachweis des Geschäftsbereiches Wasserversorgung zum 31. Dezember 2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Stand 31.12.2023	Zugang	Umbuchung	Absetzung Kapital- zuschüsse	Abgang	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	Ø Abschreibungs- satz	Ø Restbuch- wert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	%	%
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>														
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten														
- Baukostenzuschüsse	5.436,85					5.436,85	4.400,85	85,00		4.485,85	951,00	1.036,00	1,6	17,5
- Software	131.297,01	768,37				132.065,38	85.381,01	7.980,37		93.361,38	38.704,00	45.916,00	6,0	29,3
- Nutzungsrechte	17.180,56					17.180,56					17.180,56	17.180,56	0,0	100,0
- Anzahlungen imm. Vermögensgegenstände	40.000,00					40.000,00					40.000,00	-	0,0	100,0
<u>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</u>	193.914,42	768,37				194.682,79	89.781,86	8.065,37		97.847,23	96.835,56	104.132,56	4,1	49,7
II. <u>Sachanlagen</u>														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten														
- Grundstücke	189.327,78					189.327,78	69.041,02	4.594,00		73.635,02	115.692,76	120.286,76	2,4	61,1
- Außenanlagen	103.857,74					103.857,74	99.665,74	857,00		100.522,74	3.335,00	4.192,00	0,8	3,2
<u>Summe 1</u>	293.185,52					293.185,52	168.706,76	5.451,00		174.157,76	119.027,76	124.478,76	1,9	40,6
2. Wassergewinnungs- und Bezugsanlagen														
- Brunnen	1.193.453,02		184.719,92		53.174,87	1.324.998,07	419.809,02	24.133,00	53.173,87	390.768,15	934.229,92	773.644,00	1,8	70,5
- Wasserwerke	3.594.376,11					3.594.376,11	2.373.760,11	80.957,00		2.454.717,11	1.139.659,00	1.220.616,00	2,3	31,7
- Fernwirkanlagen	6.203,59					6.203,59	3.749,59	310,00		4.059,59	2.144,00	2.454,00		
- Aufbereitungsanlagen	161.956,30					161.956,30	161.954,30			161.954,30	2,00	2,00	0,0	0,0
<u>Summe 2</u>	4.955.989,02	-	184.719,92		53.174,87	5.087.534,07	2.959.273,02	105.400,00	53.173,87	3.011.499,15	2.076.034,92	1.996.716,00	2,1	40,8
3. Verteilungsanlagen														
- Pumpen	92.532,74					92.532,74	39.960,74	4.292,00		44.252,74	48.280,00	52.572,00	4,6	52,2
- Transportleitungen	3.649.922,59					3.649.922,59	2.281.941,59	91.597,00		2.373.538,59	1.276.384,00	1.367.981,00	2,5	35,0
- Ortsnetze	11.704.334,09		158.267,58			11.862.601,67	6.363.571,09	284.876,58		6.648.447,67	5.214.154,00	5.340.763,00	2,4	44,0
- Hausanschlüsse	5.270.153,19	72.694,89	1.560,81			5.344.408,89	2.415.174,19	133.850,70		2.549.024,89	2.795.384,00	2.854.979,00	2,5	52,3
- Messeinrichtungen	400.985,87	1.947,00				402.932,87	383.088,87	3.319,00		386.407,87	16.525,00	17.897,00	0,8	4,1
<u>Summe 3</u>	21.117.928,48	74.641,89	159.828,39	-	-	21.352.398,76	11.483.736,48	517.935,28	-	12.001.671,76	9.350.727,00	9.634.192,00	2,4	43,8
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung														
- Büro- und Geschäftsausstattung	99.422,01	1.154,52				100.576,53	75.511,01	5.216,52		80.727,53	19.849,00	23.911,00	5,2	19,7
- Werkzeuge und Geräte	124.793,71		928,92			125.722,63	88.188,71	5.880,92		94.069,63	31.653,00	36.605,00	4,7	25,2
- Fuhrpark	275.991,42	44.412,28			34.168,65	286.235,05	229.507,42	18.548,78	31.638,15	216.418,05	69.817,00	46.484,00	6,5	24,4
- Geringwertige Wirtschaftsgüter	62.642,64	1.458,38				64.101,02	60.392,64	1.497,38		61.890,02	2.211,00	2.250,00	2,3	
<u>Summe 4</u>	562.849,78	47.025,18	928,92		34.168,65	576.635,23	453.599,78	31.143,60	31.638,15	453.105,23	123.530,00	109.250,00	5,4	21,4
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau*	74.768,91	641.125,99	- 345.477,23			370.417,67					370.417,67	74.768,91	0,0	100,0
<u>Summe Sachanlagen</u>	27.004.721,71	762.793,06	-	-	87.343,52	27.680.171,25	15.065.316,04	659.929,88	84.812,02	15.640.433,90	12.039.737,35	11.939.405,67	2,4	43,5
III. <u>Finanzanlagen</u>														
- Beteiligungen						-					-	-		
<u>Insgesamt</u>	27.198.636,13	763.561,43	-	-	87.343,52	27.874.854,04	15.155.097,90	667.995,25	84.812,02	15.738.281,13	12.136.572,91	12.043.538,23	2,40	43,54

Anlagennachweis des Geschäftsbereiches Abwasserentsorgung zum 31. Dezember 2024														
	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Restbuchwerte		Kennzahlen	
	Stand 31.12.2023	Zugang	Umbuchung	Absetzung Kapital- zuschüsse	Abgang	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	Ø Abschreibungs- satz	Ø Restbuch- wert
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	%	%
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>														
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	684.391,22	1.537,99	0,00	0,00	0,00	685.929,21	610.833,22	16.133,99	0,00	626.967,21	58.962,00	73.558,00	2,4	8,6
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	684.391,22	1.537,99	0,00	0,00	0,00	685.929,21	610.833,22	16.133,99		626.967,21	58.962,00	73.558,00	2,4	8,6
II. <u>Sachanlagen</u>														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten	1.123.718,27					1.123.718,27	539.423,05	18.157,00		557.580,05	566.138,22	584.295,22	1,6	50,4
2. Abwasserreinigungsanlagen	10.766.231,25	6.288,15	56.904,09		2.520,16	10.826.903,33	7.326.281,25	248.282,24	2.519,16	7.572.044,33	3.254.859,00	3.439.950,00	2,3	30,1
3. Abwassersammlungsanlagen														
- Pumpwerke	5.979.469,58		407.050,91			6.386.520,49	4.315.790,58	143.664,91		4.459.455,49	1.927.065,00	1.663.679,00	2,2	30,2
- Verbindungssammler	7.097.034,50					7.097.034,50	3.800.843,48	141.889,00		3.942.732,48	3.154.302,02	3.296.191,02	2,0	44,4
- Ortssammler	21.716.404,31		84.125,87			21.800.530,18	7.628.762,31	303.609,87		7.932.372,18	13.868.158,00	14.087.642,00	1,4	63,6
- Hausanschlüsse	6.067.487,08		38.277,83			6.105.764,91	1.969.473,08	87.875,83		2.057.348,91	4.048.416,00	4.098.014,00	1,4	66,3
- Sonstige Anlagen	39.413,98					39.413,98	39.407,98			39.407,98	6,00	6,00	0,0	0,0
Summe	40.899.809,45	0,00	529.454,61	0,00	0,00	41.429.264,06	17.754.277,43	677.039,61	0,00	18.431.317,04	22.997.947,02	23.145.532,02	1,6	55,5
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung														
- Werkzeuge und Geräte	218.571,87	9.274,90	1.974,14			229.820,91	166.013,87	11.844,04		177.857,91	51.963,00	52.558,00	5,2	22,6
- Büroausstattung	149.225,62	1.675,52				150.901,14	110.544,62	6.652,52		117.197,14	33.704,00	38.681,00	4,4	22,3
- Fuhrpark	964.881,88		283.310,52		33.237,11	1.214.955,29	498.121,88	180.266,52	33.236,11	645.152,29	569.803,00	466.760,00	14,8	46,9
- Geringwertige Wirtschaftsgüter	92.421,01	3.024,72				95.445,73	87.810,01	1.690,72		89.500,73	5.945,00	4.611,00	1,8	
Summe	1.425.100,38	13.975,14	285.284,66	0,00	33.237,11	1.691.123,07	862.490,38	200.453,80	33.236,11	1.029.708,07	661.415,00	562.610,00	11,9	39,1
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	568.694,24	949.524,04	-871.643,36		382,28	646.192,64					646.192,64	568.694,24	0,0	100,0
Summe Sachanlagen	54.783.553,59	969.787,33	0,00	0,00	36.139,55	55.717.201,37	26.482.472,11	1.143.932,65	35.755,27	27.590.649,49	28.126.551,88	28.301.081,48	2,1	50,5
III. <u>Finanzanlagen</u>														
1. Beteiligungen	0,00					0,00					0,00	0,00		
2. Sonstige Ausleihungen	95.278,48	131,24				95.409,72	2.405,80			2.405,80	93.003,92	92.872,68	0,0	97,5
Summe Finanzanlagen	95.278,48	131,24			0,00	95.409,72	2.405,80	0,00		2.405,80	93.003,92	92.872,68	0,0	97,5
Insgesamt	55.563.223,29	971.456,56	0,00	0,00	36.139,55	56.498.540,30	27.095.711,13	1.160.066,64	35.755,27	28.220.022,50	28.278.517,80	28.467.512,16	2,05	50,05

Die Restlaufzeit der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände betragen höchstens ein Jahr.

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

	Stand 01.01.2024	Zugang	Abgang	Stand 31.12.2024
	T€	T€	T€	T€
Rücklagen				
- Allgemeine Rücklage	3.027	0	0	3.027
- Zweckgebundene Rücklagen	15.822	0	0	15.822
<u>Summe Rücklagen</u>	18.849	0	0	18.849
Gewinn/-Verlust	2.288		-193	2.095
<u>Summe Eigenkapital</u>	21.137	0	-193	20.943

Der Abgang bezieht sich auf den Jahresverlust, der im Wirtschaftsjahr 2024 entstanden ist.

Die Zusammensetzung und Entwicklung der passivierten Ertragszuschüsse sind nachfolgender Aufstellung zu entnehmen

	Stand 01.01.2024	Zugang	Auflösung	Stand 31.12.2024
	T€	T€	T€	T€
Baukostenzuschüsse / Beiträge	2.548	18	91	2.476
Investitionszuwendungen ILB	186		24	162
Hausanschlusskostenerstattungen	893	81	22	952
	3.627	99	137	3.590

T€

Die Sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

Stand 31.12.2023	165
Zuführung	203
Inanspruchnahme und Auflösung (Inanspruchnahme T€ 110, Auflösung T€ 7)	117
Stand 31.12.2024	<u>251</u>

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich im Wesentlichen aus Rückstellungen für die der Gutachtererstellung für die Trinkwasserschutzszonen und der Risikobewertung der Wasserwerke

(T€ 90); der Abwasserabgabe (T€ 6), Archivierungen (T€ 22), Prüfungskosten (T€ 34), nicht genommenen Urlaub (T€ 33) und Jahresabschlusserstellung (T€ 18) und ausstehende Rechnungen (T€ 15) zusammen.

Die Verbindlichkeiten sind durch Kreditverträge und Belege einzeln nachgewiesen. Die Fristigkeit und Zusammensetzung sind aus dem nachstehenden Verbindlichkeitspiegel ersichtlich. Es erfolgte keine Besicherung durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte.

2024	Laufzeit bis zu einem Jahr	Laufzeit von einem Jahr bis zu fünf Jahren	Laufzeit von mehr als fünf Jahren	Gesamt
	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten				
- gegenüber Kreditinstituten	726	2.815	13.784	17.324
- aus Lieferungen und Leistungen	519	0	0	519
- Sonstige Verbindlichkeiten	940	0	0	940
	2.184	2.815	13.784	18.783

D. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Weitere sonstige Verpflichtungen entsprechend § 285 Nr. 3 HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden zum Abschlussstichtag nicht in wesentlichem Umfang.

E. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	T €	T €
Erlöse aus Hauptleistungen	6.226	5.710
Auflösung passivierter Ertragszuschüsse	113	116
Erlöse aus Nebenleistungen	<u>144</u>	<u>185</u>
	<u>6.483</u>	<u>6.011</u>

Die Umsatzerlöse verteilen sich wie folgt auf die Geschäftsbereiche:

Geschäftsbereich Wasserversorgung

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	T €	T €
Mengenpreis	1.771	1.432
Grundpreis	824	770
Standrohrmieten	5	5
Gebührenüberdeckung	-226	130
Erlöse aus Lieferungen an Sonderabnehmer	1	1
Auflösung passivierter Ertragszuschüsse	49	51
Erlöse aus Reparaturkostenerstattungen	<u>90</u>	<u>57</u>
	<u>2.514</u>	<u>2.447</u>

Geschäftsbereich Abwasserbeseitigung

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	T €	T €
Schmutzwassergebühren	3.226	2.836
Dezentrale Entsorgung	670	543
Gebührenüberdeckung	-45	-7
Auflösung passivierter Ertragszuschüsse	64	64
Sonstige Erlöse	<u>54</u>	<u>128</u>
	<u>3.969</u>	<u>3.564</u>
 Gesamt	 <u>6.483</u>	 <u>6.011</u>

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 4.

Der Personalbestand entwickelte sich stichtagsbezogen wie folgt:

Personalkosten	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	T€	T€
Löhne und Gehälter	1.621	1.673
Soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung und für Unterstützung	<u>389</u>	<u>376</u>
	<u>2.010</u>	<u>2.049</u>

01.01.2024

33

31.12.2024

32

Im Jahresdurchschnitt waren 33 Mitarbeiter beschäftigt, davon eine Verbandsleiterin und zwei Auszubildende.

Im Berichtsjahr fielen planmäßige Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen in Höhe von T€ 1.828 an (2023 = T€ 1.725).

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die sich insgesamt auf T€ 589 belaufen, beinhalten neutrale und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von T€ 8.

Der Jahresverlust beträgt T€ 193 (2023 Jahresverlust = T€ 533). Über die Verwendung des Jahresergebnisses hat die Verbandsversammlung zu entscheiden. Die Verbandsleiterin empfiehlt, den Jahresverlust 2024 im Geschäftsbereich Abwasser (T€ -230) auf neue Rechnung vorzutragen und den Jahresgewinn 2024 im Geschäftsbereich Trinkwasser (T€ 37) den zweckgebundenen Rücklagen zuzuführen.

Aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz resultieren weder aktive noch passive latente Steuern.

F. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Zweckverband ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse des kommunalen Versorgungsverbandes Brandenburg. Während die Leistungen der Zusatzversorgungskasse ursprünglich ausschließlich durch Umlagen finanziert wurden, wird die Finanzierung durch die Erhebung von Zusatzbeiträgen über einen langjährigen Zeitraum auf ein vollständig kapitalgedecktes System umgestellt. In diesem Sinne besteht bei der Zusatzversorgungskasse eine Unterdeckung in Höhe von € 83.394, für die eine Subsidiärhaftung des Verbandes im Rahmen einer mittelbaren Versorgungsverpflichtung besteht.

Organe im Berichtsjahr

Verbandsleiterin ist seit dem 01. September 2017 Frau Claudia Hacke. Stellvertretender Verbandsleiter ist seit dem 21. September 2022 Herr Peter Tilger.

Der Verbandsausschuss des Zweckverbandes war im Berichtsjahr wie folgt besetzt:

Frau Claudia Hacke, Neustadt (Dosse) – Verbandsleiterin

Frau Nora Görke, Kyritz – Bürgermeisterin, Stadt Kyritz

Herr Andreas Schumacher, Bantikow – Amtsdirektor, Amt Neustadt (Dosse)

Herr Philipp Schulz, Neustadt (Dosse) – Bürgermeister, Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Herr Thomas Michaelis, Kyritz – Angestellter

Die Verbandsleiterin ist hauptamtlich tätig.

Im Berichtsjahr erhielten die Organe des Zweckverbandes die folgenden Bezüge:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	€	€
Verbandsversammlung	429,00	685,00
Verbandsvorstand	<u>201,00</u>	<u>195,00</u>
	<u>630,00</u>	<u>880,00</u>

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Wirtschaftsjahr 2024 beträgt T€ 34. Davon entfallen T€ 34 auf die Durchführung der Jahresabschlussprüfung zum 31. Dezember 2024. Weitere Bestätigungsleistungen oder sonstige Leistungen wurden nicht erbracht.

Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Personen i. S. d. § 285 Nr. 21 HGB, die nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommen sind, wurden im Wirtschaftsjahr 2024 nicht getätigt.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Das Jahresergebnis des Geschäftsbereiches Wasserversorgung (Jahresgewinn T€ 37) soll den zweckgebundenen Rücklagen zugeführt werden, und der Jahresverlust im Geschäftsbereich Abwasserentsorgung (T€ 230) soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

G. Nachtragsbericht

Es haben sich nach Schluss des Wirtschaftsjahres keine Vorgänge ereignet, die für die Finanz- und Ertragslage des Verbandes von besonderer Bedeutung sein können.

Neustadt (Dosse), den 16. Juli 2025

Wasser- und Abwasserverband „Dosse“

Hacke
Verbandsleiterin

Lagebericht 2024

1. Grundlagen des Wasser- und Abwasserverbandes „Dosse“

Der Wasser- und Abwasserverband "Dosse" ist ein Zweckverband im Sinne des Dritten Teils des GKG. Er betreibt in seinem Gebiet die Versorgung der Grundstücke mit Wasser in Trinkwasserqualität und die unschädliche Beseitigung der Abwässer (ohne die Niederschlagswasserbeseitigung) als öffentliche Aufgabe.

Das Verbandsgebiet hat eine Größe von 616 km², in dem 22.822 Einwohner (per 31.12.2024) ihren ständigen Wohnsitz haben.

Der Anschlussgrad an die zentrale Wasserversorgung beträgt 99,44 % und an die zentrale Abwasserentsorgung 85,01 %.

2. Wirtschaftsbericht

Das Anlagevermögen des Verbandes hat sich im Wirtschaftsjahr 2024 durch planmäßige Abschreibungen, die höher waren als die Zugänge der getätigten Investitionen, leicht verringert.

Die Zugänge zum Anlagevermögen im Geschäftsbereich Wasserversorgung ergeben sich hauptsächlich aus den abgeschlossenen Investitionen in das Wasserwerk Tramnitz (Neubau eines Brunnens) sowie der Bau der Verbindungsleitung von Trieplatz nach Tramnitz und die Erneuerung der Trinkwasserleitung in Brunn (Dorfstraße). Bei weiteren Zugängen im Anlagevermögen handelt es sich überwiegend um Hausanschlüsse.

Zum Bilanzstichtag befanden sich insbesondere noch Investitionen in die Trinkwasserleitung in Neustadt im Spiegelberg, in die Trinkwasserleitung in Wusterhausen B5 (3. Bauabschnitt) und in Planungsleistungen für die Erneuerung der Trinkwasserleitung in Mechow sowie diverse Technologieverbesserungen in den Wasserwerken Dreetz und Kyritz in Fertigstellung.

Im Geschäftsbereich Abwasserentsorgung ergeben sich die Zugänge zum Anlagevermögen hauptsächlich aus der Fertigstellung des Hauptpumpwerks in Wusterhausen (Promenade) sowie aus der Erneuerung der Schmutzwasserleitung in Wusterhausen (ÖPNV-Verknüpfungsanlage). Zudem wurden verschiedene Hausanschlüsse erneuert.

Zum Bilanzstichtag befanden sich insbesondere noch Investitionen in die Planungsleistungen für die Erschließung in Mechow, die Sanierungsplanung des Zulaufbereichs der Zentralkläranlage sowie die Erneuerung der Abwasserleitung in Kyritz (Pritzwalker Straße) in der Abschlussphase.

Der Finanzmittelfonds des Verbandes hat sich aufgrund von noch nicht beendeten Baumaßnahmen in 2024 von 750 T€ um 947 T€ auf 1.697 T€ erhöht. Die Zahlungsfähigkeit war stets gegeben.

Das Eigenkapital hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Geschäftsbereich Wasserversorgung:

	<u>T€</u>
Stand 31.12.2023	7.593
Zuführung	-
Jahresgewinn	37
Stand 31.12.2024	7.630

Geschäftsbereich Abwasserentsorgung

	<u>T€</u>
Stand 31.12.2023	13.544
Zuführung	-
Jahresverlust	-230
Stand 31.12.2024	13.314

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

Geschäftsbereich Wasserversorgung

	<u>T€</u>
Stand 31.12.2023	80
Zuführung	148
Inanspruchnahme	51
Auflösung	2
Stand 31.12.2024	175

Geschäftsbereich Abwasserentsorgung

	<u>T€</u>
Stand 31.12.2022	85
Zuführung	54
Inanspruchnahme	58
Auflösung	5
Stand 31.12.2023	<u>76</u>

Die Umsatzerlöse betrugen im Wirtschaftsjahr 2024

im Geschäftsbereich Wasserversorgung T€ 2.514 und
im Geschäftsbereich Abwasserentsorgung T€ 3.969.

Zusammensetzung der Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Wasserversorgung:

	2024	2023
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Erlöse aus Wasserverkauf	2.375	2.338
Auflösung passivierter Ertragszuschüsse	49	52
Erlöse aus Reparaturkostenerstattungen	90	57
	<u>2.514</u>	<u>2.447</u>

Die Erlöse aus dem Wasserverkauf setzen sich wie folgt zusammen:

	2024	2023
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Erlöse aus Mengenpreis	1.771	1.432
Erlöse aus Grundpreis	824	770
Erlöse aus Standrohrmieten	5	5
und von Sonderabnehmern	1	1
<u>Gebührenüberdeckung</u>	<u>-226</u>	<u>130</u>
	<u>2.375</u>	<u>2.338</u>

Die im Berichtszeitraum verkaufte Trinkwassermenge ist im Vergleich zum Vorjahr rückläufig. Der höhere Erlös aus Grundgebühren ist unter anderem auf die Erweiterung des Anschlussnetzes durch zusätzliche Hausanschlüsse sowie durch Effekte bei der bilanziellen Abgrenzung zurückzuführen.

Der Mengenpreis ist dennoch aufgrund der Preisanpassung zum 01.01.2024 im Berichtsjahr gestiegen.

Im Wirtschaftsjahr 2024 berechnete der Zweckverband den Anschlussnehmern die folgenden laufenden Netto-Entgelte:

	<u>€</u>
Mengenpreis	1,60
Grundpreis je Monat nach Wasserzählergröße	
- Hauswasserzähler	
Qn 2,5	7,00
Qn 6	26,61
Qn 10	46,92
- Großwasserzähler	
bis DN 50	63,02
bis DN 80	117,76
bis DN 100	235,44
bis DN 150	470,88
ab DN 150	549,39

Für die vorübergehende Wasserentnahme durch Standrohre wurden erhoben:

	<u>€</u>
Mengenpreis	1,60
Mietzins pro Tag	2,00
Kaution für Standrohre	250,00

Die folgende Tabelle zeigt den Wasserverkauf in den einzelnen Gemeinden, sowie den durchschnittlichen Wasserverbrauch je Einwohner:

Stadt/Gemeinde	2024			2023		
	angeschl. Einwohner	Wasser- verbrauch	Durchschn.- verbrauch pro Einw.	angeschl. Einwohner	Wasser- verbrauch	Durchschn.- verbrauch pro Einw.
	Anzahl	m³	m³/ Einw.	Anzahl	m³	m³/ Einw.
Breddin	900	33.861	37,6	884	35.076	39,7
Dreetz	1.157	37.578	32,5	1.159	37.442	32,3
Gumtow (Döllen)	193	15.956	97,7*	204	17.630	97,7*
Kyritz	9.050	512.817	56,7	9.232	570.079	61,8
Neustadt (Dosse)	3.504	185.494	52,9	3.423	188.529	55,1
Sieversdorf-Hohenofen	686	22.761	33,2	710	23.831	33,6
Stüdenitz-Schönermark	208	6.682	32,1	220	6.250	28,4
Wusterhausen/Dosse	5.741	274.548	47,8	5.806	281.243	48,4
Zernitz-Lohm	873	32.230	36,9	903	29.511	32,7
Zwischensumme	22.312	1.121.927	50,3	22.541	1.189.591	52,8
Sonderabnehmer:						
Emsland-Stärke Kyritz **		97.212			136.560	
Bioeton Kyritz **		51.787			57.276	
OWA (Wutzetz)		7.991			7.184	
ZV Havelberg		3.576			4.579	
Abwasseranlagen **		4.574			5.968	
Insgesamt		1.133.494			1.201.354	

* Bevölkerung=6.336 m³ (32 m³/Einwohner) / Landwirtschaft=12.022 m³

** Sonderabnehmer sind in der Zwischensumme bereits inkludiert.

Der Wasserverkauf an die Bevölkerung und an die Sonderabnehmer ist gegenüber 2023 gesunken.

Zusammensetzung der Umsatzerlöse im Geschäftsbereich Abwasserentsorgung:

	2024	2023
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Schmutzwassergebühren	3.226	2.836
Dezentrale Entsorgung	670	543
Gebührenüberdeckung	-45	-7
Auflösung empfangener Ertragszuschüsse	64	64
Sonstige	<u>54</u>	<u>128</u>
	<u>3.969</u>	<u>3.564</u>

Die erhöhten Erlöse im Bereich Schmutzwasser sind auf die zum 01.01.2024 vorgenommenen Preisanpassungen zurückzuführen. Die abgesetzten Mengen verzeichnen weiterhin einen rückläufigen Trend.

Der Verband berechnete seinen Anschlussnehmern im Wirtschaftsjahr 2024 für die Benutzung der zentralen Abwasserentsorgungsanlagen eine Gebühr von € 3,68 je Kubikmeter und eine Grundgebühr je Monat in Abhängigkeit von der Zählergröße des Trinkwasseranschlusses.

	€
QN 2,5	6,50
QN 6	28,60
QN 10	50,43
DN 50	67,73
DN 80	126,57

Für die dezentrale Entsorgung wurde 2024 folgende Mengengebühr berechnet:

	<u>€</u>
Gebühr je m³ für	
- Fäkalien aus Sammelgruben	6,05
- Fäkalien aus Kleinkläranlagen	31,55

Eine Grundgebühr je Monat in Abhängigkeit von der Zählergröße des Trinkwasseranschlusses wurde wie folgt erhoben:

	€
QN 2,5	6,50
QN 6	28,60
QN 10	50,43
DN 50	67,73
DN 80	126,57

Die eingeleitete Schmutzwassermenge der Grundstückseinleiter gibt folgende Tabelle wieder:

Stadt/Gemeinde	Schmutzwassereinleitung	
	2024 m³	2023 m³
Breddin	17.600	17.102
Dreetz	25.715	26.476
Gumtow (Döllen)	5.003	5.001
Kyritz	283.428	283.533
Neustadt(Dosse)	118.473	125.838
Sieversdorf-Hohenofen	21.407	22.138
Stüdenitz-Schönermark	17.646	16.825
Wusterhausen/Dosse	179.446	183.306
Zernitz-Lohm	22.070	21.572
Zwischensumme	690.788	701.791
Sondereinleiter:		
Bioeton Kyritz	24.695	27.274
Insgesamt	715.483	729.065

Der Personalbestand entwickelte sich wie folgt (stichtagbezogen 31.12.):

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Verbandsleiterin (hauptamtlich)	1	1
Angestellte	11	12
- davon verkürzt tätig	1	1
- davon in ATZ Ruhephase	0	0
Arbeiter	17	19
Auszubildende	3	2
<u>Insgesamt</u>	32	34

Für den Geschäftsbereich Wasserversorgung waren zum 31. Dezember 2024 zwei Angestellte, fünf Arbeiter und zwei Auszubildende tätig und für den Geschäftsbereich Abwasserentsorgung drei Angestellte, zwölf Arbeiter und ein Auszubildender. Sieben Angestellte waren anteilig tätig, deren Zuordnung zu den Geschäftsbereichen erfolgte für sechs Angestellte hälftig und für eine Angestellte zu 70 % zum Geschäftsbereich Wasserversorgung und zu 30 % zum Geschäftsbereich Abwasserentsorgung.

Für die Mitarbeiter wurden 2024 im Geschäftsbereich Wasserversorgung folgende Personalaufwendungen getätigt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Löhne und Gehälter	669	741
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	161	167
	<u>830</u>	<u>908</u>

Im Geschäftsbereich Abwasserentsorgung wurden 2024 für die Mitarbeiter folgende Personalaufwendungen getätigt:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
Löhne und Gehälter	952	931
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	228	210
	<u>1.180</u>	<u>1.141</u>

3. Ertragslage

Ertragslage Geschäftsbereich Wasserversorgung

	2024		2023		+ / -
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	2.514	98,6	2.447	98,8	+67
Andere aktivierte Eigenleistungen	18	0,8	19	0,7	-1
Sonstige betriebliche Erträge	16	0,6	12	0,5	+4
Betriebliche Erträge	2.548	100,0	2.478	100,0	+70
Materialaufwand	633	24,9	672	27,1	-39
Personalaufwand	831	32,6	908	36,6	-77
Planmäßige Abschreibungen	668	26,2	666	26,9	+2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	299	11,7	187	7,6	+112
Betriebliche Aufwendungen	2.431	95,4	2.433	98,2	-2
Betriebsergebnis	+117	+4,5	+45	1,8	+72
Finanzergebnis	-74	-2,9	-72	-2,9	-2
Ordentliches Ergebnis der Geschäftstätigkeit	+43	1,7	-27	-1,1	+70
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0,0	0	0,0	-0
Sonstige Steuern	6	0,3	5	0,2	+1
Jahresgewinn/-verlust	+37	1,4	-32	-1,3	+69

Die Veränderung der Umsatzerlöse ist bei reduzierten Mengen auf die Erhöhung der Mengenpreise zum 1. Januar 2024 und die Erweiterung des Anschlussnetzes durch zusätzliche Hausanschlüsse zurückzuführen. Demgegenüber stehen Effekte aus den Gebührenüberdeckungen in Höhe von T€ -226.

Die geringeren Materialaufwendungen sind auf die erhaltenen Stromkostenerstattungen zurückzuführen.

Die gesunkenen Personalkosten sind darauf zurückzuführen, dass ein Mitarbeiter dauerhaft erkrankt ist und ein weiteres Arbeitsverhältnis endete.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind aufgrund diverser Preiserhöhungen gestiegen.

Unter Einbeziehung des negativen Finanzergebnisses (T€ -75) und der zu entrichtenden Steuern (T€ 5) ergibt sich ein Jahresgewinn von T€ 37 (Vorjahr: Jahresverlust T€ -32) und dieser weicht nur geringfügig vom geplanten positiven Ergebnis in Höhe von T€ 66 ab.

Ertragslage Geschäftsbereich Abwasserentsorgung

	2024		2023		+ / -
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	3.969	99,5	3.564	99,6	+405
Andere aktivierte Eigenleistungen	3	0,1	6	0,2	-3
Sonstige betriebliche Erträge	17	0,4	9	0,3	+8
Betriebliche Erträge	3.989	100,0	3.579	100,1	+410
Materialaufwand	1.349	33,8	1.357	37,9	-8
Personalaufwand	1.180	29,6	1.141	31,9	+39
Planmäßige Abschreibungen	1.160	29,1	1.059	29,6	+101
Sonstige betriebliche Aufwendungen	289	7,2	322	9,0	-33
Betriebliche Aufwendungen	3.978	99,7	3.879	108,4	+99
Betriebsergebnis	+11	0,3	-300	-8,3	+311
Finanzergebnis	-234	-5,9	-194	-5,4	-40
Ordentliches Ergebnis der Geschäftstätigkeit	-223	-5,6	-494	-13,8	+271
Sonstige Steuern	7	0,2	7	0,2	+0
Jahresverlust	-230	-5,8	-501	-14,0	+271

Die erhöhten Erlöse im Bereich Schmutzwasser sind vor allem auf die zum 1. Januar 2024 vorgenommenen Preisanpassungen zurückzuführen. Die abgesetzten Mengen verzeichnen weiterhin einen rückläufigen Trend.

Auch im Bereich Abwasserentsorgung wirken sich die erhaltenen Stromkostenerstattungen positiv auf die Materialkosten aus.

Die gestiegenen Personalkosten betrafen unter anderem die Übernahme eines Auszubildenden und die Einstellung eines neuen Auszubildenden sowie die Auszahlungen von Überstunden der Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind unter anderem durch den Wegfall von Leasingkosten für ein zusätzlich benötigtes Fäkalfahrzeug gesunken.

Unter Einbeziehung des negativen Finanzergebnisses (T€ -234) und der sonstigen Steuern (T€ 7) ergibt sich ein Jahresverlust von T€ -230 (Vorjahresverlust: T€ -501). Der geplante Gewinn in Höhe von T€ 103 wurde aufgrund von weiterhin rückläufigen Verkaufsmengen und gleichzeitig gestiegenen Kosten nicht erreicht.

4. Vermögenslage

In der folgenden Tabelle sind die Posten der Bilanz zum 31. Dezember 2024 denen der Bilanz zum 31. Dezember 2023 - nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliedert - gegenübergestellt. Hierbei wurden die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten vollständig dem langfristigen Bereich zugeordnet. Die passivierten Ertragszuschüsse wurden in voller Höhe als Eigenkapital behandelt. Die Sonstigen Rückstellungen wurden vollständig dem kurzfristigen und mittelfristigen Bereich zugeordnet. Aufgrund der gerundeten Beträge sind Abweichungen im Bereich T€ 1 möglich.

	31.12.2024		TW 31.12.2024		AW 31.12.2024	
	T€	%				
Immaterielle Vermögensgegenstände	156	0,4	97	0,7	59	0,2
Sachanlagen	40.166	92,2	12.040	83,8	28.126	96,0
Finanzanlagen	93	0,2	0	0,0	93	0,3
Langfristig gebundenes Vermögen	40.415	92,8	12.137	84,5	28.278	96,6
Vorräte	41	0,1	41	0,3	0	0,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.237	2,8	432	3,0	805	2,7
Forderungen gg. Anderen Geschäftsbereich					91	0,3
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	178	0,4	64	0,4	115	0,4
Flüssige Mittel	1.697	3,9	1.697	11,8	0	0,0
Kurzfristig gebundenes Vermögen	3.153	7,2	2.234	15,5	1.010	3,4
Summe Aktiva	43.568	100,0	14.371	100,0	29.288	100,0
Rücklagen	18.849	43,3	7.283	50,7	11.566	39,4
Gewinnvortrag	2.288	5,3	310	2,2	1.978	6,7
Jahresgewinn/-verlust	-193	-0,4	37	0,3	-231	-0,8
Bilanzielles Eigenkapital	20.944	48,2	7.630	53,1	13.314	45,4
Empfangene Ertragszuschüsse	3.590	8,1	1.054	7,3	2.536	8,7
Wirtschaftliches Eigenkapital	24.534	56,3	8.684	60,4	15.850	54,1
Darlehensverbindlichkeiten	17.324	39,7	4.615	32,1	12.710	43,4
Langfristig verfügbare Mittel	41.858	96,0	13.298	92,5	28.560	97,5
Rückstellungen	251	0,6	175	1,2	76	0,3
Verbindl. Gegenüber dem and. Geschäftsbereich			91	0,6		
Verbindl. aus Lieferungen und Leistungen	519	1,2	246	1,7	273	0,9
Sonstige Verbindlichkeiten	940	2,2	561	3,9	379	1,3
Kurzfristig und mittelfristig verfügbare Mittel	1.710	4,0	1.072	7,5	729	2,5
Summe Passiva	** 43.568	100,0	* 14.371	100,0	* 29.288	100,0

* Die Bilanzsummen enthalten interne Verrechnungen der Bereiche Trink- und Abwasser.

** Für die Gesamtspalte wurden die internen Verrechnungen zwischen beiden Geschäftsbereichen konsolidiert.

Das Anlagevermögen in Höhe von T€ 40.415 erhöhte sich aufgrund der Investitionen in beiden Geschäftsbereichen in Höhe von T€ 1.735. Dem gegenüber stehen die Abschreibungen in Höhe von T€ 1.828 und die Abgänge in Höhe von T€ 3.

Die empfangenen Ertragszuschüsse verringerten sich um T€ 37. Diesbezüglich wurden insbesondere Zugänge in Höhe von T€ 99 und planmäßige Auflösungen in Höhe von T€ 136 verzeichnet.

Das bilanzielle Eigenkapital verringert sich um T€ 193 auf insgesamt T€ 20.944 bedingt durch den Jahresverlust. Die Erhöhung der langfristigen Darlehensverbindlichkeiten auf T€ 17.324 ist hauptsächlich auf die Neuaufnahme zweier Darlehen in Höhe von T€ 2.000 zurückzuführen.

Die finanzielle Situation im Berichtsjahr war solide. Der Zweckverband war während des gesamten Berichtszeitraums jederzeit zahlungsfähig.

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Das Wirtschaftsjahr 2024 war wieder durch erhöhte Niederschlagsmengen gekennzeichnet, was zu einer Minderung der verkauften Mengen an Wasser und Abwasser führte. Im Bereich Abwasser wurde dieser Rückgang zusätzlich durch den verstärkten Einbau von Gartenabzugszählern beeinflusst, was dazu führte, dass die geplanten Ergebnisse nicht erreicht wurden. Die Erstattungen für Stromkosten haben sich positiv auf die sonst steigenden Ausgaben ausgewirkt.

Im Wirtschaftsjahr 2024 wurde im Rahmen der Neukalkulation im Bereich Trinkwasserversorgung der Mengenpreis von 1,30 € auf 1,60 € je Kubikmeter angepasst. Im Bereich Abwasserentsorgung wurde der Mengenpreis für zentral erschlossene Kunden von 3,35 € auf 3,68 € je Kubikmeter, für dezentral entsorgte Kunden mit Sammelgruben von 4,73 € auf 6,05 € je Kubikmeter und für Kunden mit Kleinkläranlagen von 27,81 € auf 31,55 € je Kubikmeter angepasst. Zudem war eine Anpassung der Grundgebühr für den vorgenannten Bereich von 5,00 € auf 6,50 € je Monat notwendig.

Für das Jahr 2025 geht die Verbandsleitung von einem ausgeglichenen Ergebnis aus.

Trotz der Herausforderungen durch den Klimawandel, der Inflation und schwankende Energiepreise bleibt die Wasserver- und Abwasserentsorgung beim Verband weiterhin zuverlässig. Durch den Einsatz moderner, automatisierter Systeme und Fernwirktechnik ist die Versorgung

rund um die Uhr sichergestellt. Nach aktuellem wissenschaftlichem Kenntnisstand gibt es keine Hinweise darauf, dass Pandemien das Trinkwasser gesundheitsschädlich beeinflussen könnten.

Grundsätzlich beobachten die Verbandsleitung und die leitenden Mitarbeiter die Risiken wie Preissteigerungen oder Lieferengpässe, die die wirtschaftliche Entwicklung des Verbandes beeinträchtigen könnten. Bei Bedarf werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, um diesen Herausforderungen proaktiv zu begegnen.

Im Hinblick auf den am 20.09.2021 beschlossenen Beitritt der Gemeinde Gumtow (Kommunaler Dienstleistungsbetrieb (KDB) Gumtow) mit den Aufgaben der Wasserver- und Abwasserentsorgung zum WAV „Dosse“ zum 01.01.2025 wurden in den Wirtschaftsjahren 2023/2024 bereits entsprechende Vorbereitungen getroffen, die sich in 2024 finalisierten. Aufgrund des Beitritts und der damit einhergehenden Neukalkulation für den Wirtschaftsplan 2025 mit dem Zahlenwerk des KDB Gumtow hat der Verband den 2-Jahres-Kalkulationszeitraum unterbrochen und ist zum 1-Jahres-Zeitraum zurückgekehrt. Die Erfahrungen aus den letzten drei Jahren haben gezeigt, dass das Verbrauchsverhalten der Kunden in Abhängigkeit der Wetterentwicklung speziell in den Sommermonaten kaum verlässlich planbar ist. Im Zusammenhang mit dem Beitritt des KDB Gumtow erscheint eine solide Neukalkulation für das Wirtschaftsjahr 2025 das Risiko, nicht kostendeckend zu arbeiten, zu mindern.

Folgende Chancen und Risiken sind zum jetzigen Zeitpunkt zu erkennen:

- Der Wasser- und Abwasserverband „Dosse“ verfügt über solide technische Grundlagen, um auch in Zukunft seinen Ver- und Entsorgungsaufgaben gerecht werden zu können.
- Die vorhandenen Wasserwerks- und Kläranlagenkapazitäten sind ausreichend, um kurzfristig auch noch die Ver- und Entsorgung von neuen Wohn- und Gewerbeansiedlungen absichern zu können.
- Das für die Wasserversorgung zur Verfügung stehende Grundwasserdargebot ist für eine nachhaltige Trinkwasserversorgung im Verbandsgebiet ausreichend.
- Auch wenn vom Verband in den nächsten Jahren aufgrund des Bevölkerungsrückganges und der Kostenentwicklung der Wasserpreis und die Schmutzwassergebühr der Entwicklung weiter angepasst werden müssen, werden diese noch im mittleren Durchschnitt der im Land Brandenburg von vergleichbaren Ver- und Entsorgern erhobenen Preise und Gebühren liegen.

- Risiken liegen nach wie vor, geschuldet den Auswirkungen des „Ukrainekriegs“, in der Energieversorgung (Strom, Kraftstoff) der technischen Anlagen des Verbandes. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass der Verband als Ver- und Entsorgungsunternehmen nicht von geplanten Stromabschaltungen betroffen sein wird.
- In Bezug auf Lieferengpässe betreibt der Verband weiterhin eine effiziente Lagerhaltung, um unvorhergesehene Havarien und kurzfristig nötige Instandhaltungsmaßnahmen problemlos durchführen zu können.
- Sollte sich für den Abwasserbereich eine Umsatzsteuerpflicht ergeben, ist mit einer deutlichen Gebührenerhöhung zu rechnen.

- Der KDB Gumtow ist planmäßig mit Wirkung zum 01.01.2025 dem Wasser- und Abwasserverband (WAV) „Dosse“ beigetreten.

Die Grundlage für die kaufmännische, technische und juristische Eingliederung bildet der am 17.10.2024 geschlossene Vermögensübertragungsvertrag. Im Zuge des Beitritts war eine Änderung der Verbandssatzung erforderlich, die durch den Landkreis Ostprignitz-Ruppin am 20.12.2024 ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht wurde. Mit dem Beitritt übernimmt der WAV „Dosse“ das gesamte Anlagevermögen sowie sämtliche Darlehensverbindlichkeiten des KDB Gumtow. Eine im Vorfeld durchgeführte Ortsbegehung der zu übernehmenden technischen Anlagen offenbarte einen erheblichen Investitionsstau, der künftig mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand verbunden sein wird. Für die übernommenen Anschlussnehmerinnen und Anschlussnehmer finden ab dem Zeitpunkt des Beitritts die Satzungen des WAV „Dosse“ uneingeschränkt Anwendung.

6. Nachtragsbericht

Der Nachtragsbericht ist entsprechend der handelsrechtlichen Anforderungen Bestandteil des Anhangs zum Jahresabschluss 31. Dezember 2024.

Neustadt (Dosse), den 16. Juli 2025

Wasser- und Abwasserverband
"Dosse"

Hacke
Verbandsleiterin

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An den Wasser- und Abwasserverband „Dosse“, Neustadt (Dosse):

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss des Wasser- und Abwasserverband „Dosse“, Neustadt (Dosse), – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung und Finanzrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht des Wasser- und Abwasserverband „Dosse“, Neustadt (Dosse), für das Wirtschaftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Brandenburg i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Zweckverbandes zum 31. Dezember 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Zweckverbandes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Brandenburg und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 106 Abs. 1 BbgKVerf unter Beachtung der vom Institut der Wirt-

schaftsprüfer (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 Zweckverband unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Brandenburg i. V. m. 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 des Zweckverbandes 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 des Zweckverbandes 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 des Zweckverbandes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung des Bundeslandes Brandenburg i. V. m. den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Zweckverbandes 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 aus dolosen Handlungen resultierende, wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken,

Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von dem 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 des Zweckverbandes 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 des Zweckverbandes 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 der Zweckverband seine 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 des Zweckverbandes vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Zweckverbandes.
- 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.

Potsdam, 17. Juli 2025

**Brandenburgische
Revisionsgesellschaft
Zweigniederlassung der
Moore Rhein-Ruhr GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

digital unterschrieben von | Dr. Alexander Wolff

Dipl.-Kfm. Dr. Alexander Wolff
Wirtschaftsprüfer

digital unterschrieben von | Nicole Lanfermann

ppa. Dipl.-Volksw. Nicole Lanfermann
Wirtschaftsprüferin



Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer“ genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich in Textform vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber. Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen Vereinbarung in Textform.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten Erklärung in gesetzlicher Schriftform oder einer sonstigen vom Wirtschaftsprüfer bestimmten Form zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags in gesetzlicher Schriftform oder Textform darzustellen hat, ist allein diese Darstellung maßgebend. Entwürfe solcher Darstellungen sind

unverbindlich. Sofern nicht anders gesetzlich vorgesehen oder vertraglich vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie in Textform bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der in Textform erteilten Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Ein Nacherfüllungsanspruch aus Abs. 1 muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Nacherfüllungsansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist der Anspruch des Auftraggebers aus dem zwischen ihm und dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis auf Ersatz eines fahrlässig verursachten Schadens, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt. Gleiches gilt für Ansprüche, die Dritte aus oder im Zusammenhang mit dem Vertragsverhältnis gegenüber dem Wirtschaftsprüfer geltend machen.

(3) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(4) Der Höchstbetrag nach Abs. 2 bezieht sich auf einen einzelnen Schadensfall. Ein einzelner Schadensfall ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden.

(5) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der in Textform erklärten Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

(6) § 323 HGB bleibt von den Regelungen in Abs. 2 bis 5 unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit in gesetzlicher Schriftform erteilter Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte wesentliche Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen Vereinbarung in Textform umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

- a) Ausarbeitung und elektronische Übermittlung der Jahressteuererklärungen, einschließlich E-Bilanzen, für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlichen Aufstellungen und Nachweise
- b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
- c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
- d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
- e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger Vereinbarungen in Textform die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und Einheitsbewertung sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

- a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
- b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
- c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
- d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

**ZWECKVERBAND
DIGITALE KOMMUNEN
BRANDENBURG**

Vorlagen-Nr.	
VV	VV- IV/006/2025

Vorlage zur Information

Informationsgegenstand:

Jahresabschluss 2024

Begründung:

Der Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg (kurz ZV DIKOM) schließt das Wirtschaftsjahr 2024 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 186,2 TEUR.

Das Wirtschaftsjahr war von umfangreichen Herausforderungen geprägt. Vor allem dem schnellen Wachstum der zurückliegenden Jahre musste Tribut gezollt werden. Interne Strukturen mussten an die neuen Bedingungen, die Anforderungen der Mitglieder und den anwachsenden Personalbestand angepasst werden. Die Konsequenz war, dass zwei Geschäftsbereiche gebildet worden sind, um die Weiterentwicklung der Bereiche besser zu steuern.

Im Bereich Schul-IT wurden die Großprojekte der Landeshauptstadt Potsdam weitestgehend abgeschlossen und zur Abrechnung gebracht. Standen zum Beginn des Wirtschaftsjahres 2024 noch 4.026,5 TEUR an unfertigen Erzeugnissen zu Buche, konnte diese Bilanzposition im laufenden Geschäftsjahr auf 204,7 TEUR reduziert und in der Folge nahezu alle Projekte abgeschlossen und abgerechnet werden. Die Umsatzerlöse in Höhe von 31.385,1 TEUR resultierten in nicht unerheblichem Ausmaß aus mit dem auslaufenden DigitalPakt Schule in Verbindung stehenden Beschaffungsmaßnahmen der Mitgliedskommunen.

Im Wirtschaftsjahr 2024 fanden zwei Sitzungen der Verbandsversammlung statt, in deren Rahmen der Beitritt weiterer Mitglieder beschlossen werden sollte. Aufgrund der Tatsache, dass mehrere Landkreise beitreten wollten, wurden wesentliche Änderungen bzgl. der Stimmrechtsverteilung, der Besetzung des Verbandsausschusses sowie der Beitragssatzung erforderlich. Die Koordination der Beteiligten sowie die Abstimmung mit dem Verbandsausschuss haben viele Ressourcen gebunden. Letzten Endes konnte in der Verbandsversammlung am 05.11.2024 eine Satzungsänderung mehrheitlich beschlossen werden und die zusätzlichen Mitglieder aufgenommen werden.

Zur Weiterentwicklung des Angebotes des Servicekataloges und zur Verfestigung der VOIS-Strategie des Zweckverbandes Digitale Kommunen Brandenburg wurden Fördermittel des Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg akquiriert, mit denen der Aufbau der erforderlichen Infrastruktur und die hierfür benötigten Softwarelizenzen finanziert werden konnten. Gegenwärtig finden Pilotierungen mit freiwilligen Mitgliedern statt, um den Service im Anschluss an weitere Mitglieder ausrollen zu können.

Der Verbandsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.10.2025 empfohlen, die Beschlussfassung zum Jahresabschluss 2024 und die Ergebnisverwendung sowie die Entlastung des Verbandsvorstehers auf die kommende Verbandsversammlung im Frühjahr 2026. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass sowohl der Prüfbericht als auch die Stellungnahme der Kommunalaufsicht abschließend abgewartet werden sollen.

Cottbus, den 20.10.2025

Im Original gezeichnet
Oliver Bölke

Anlage ... Jahresabschluss 2024

JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg

Gewerbeweg 3

03044 Cottbus

Bilanz zum 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		2.720.415,00	1.066.804,23
II. Sachanlagen			
1. technische Anlagen und Maschinen	683.459,00		893.249,65
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>448.710,00</u>		<u>375.143,91</u>
		1.132.169,00	1.268.393,56
III. Finanzanlagen			
1. Genossenschaftsanteile		5.000,00	5.000,00
Summe Anlagevermögen		<u>3.857.584,00</u>	<u>2.340.197,79</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	204.704,77		4.026.507,68
2. fertige Erzeugnisse und Waren	<u>501.430,10</u>		<u>399.237,27</u>
		706.134,87	4.425.744,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.035.618,09		2.733.456,32
2. sonstige Vermögensgegenstände	<u>384.010,66</u>		<u>290.884,63</u>
		3.419.628,75	3.024.340,95
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		3.251.165,56	0,00
Summe Umlaufvermögen		<u>7.376.929,18</u>	<u>7.450.085,90</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		902.954,24	190.184,74
		<u>12.137.467,42</u>	<u>9.980.468,43</u>

Bilanz zum 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

PASSIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Gewinnrücklagen			
1. andere Gewinnrücklagen		835.310,50	394.071,00
II. Jahresfehlbetrag		186.226,57	441.239,50-
Summe Eigenkapital		649.083,93	835.310,50
B. Sonderposten mit Rücklageanteil		4.486.841,74	2.340.572,45
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		140.105,16
2. sonstige Rückstellungen	323.631,64		289.949,97
		323.631,64	430.055,13
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00		1.960,85
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 1.960,85)			
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	633.060,00		422.040,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 633.060,00 (EUR 422.040,00)			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.804.675,49		5.145.130,19
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.804.675,49 (EUR 5.145.130,19)			
4. sonstige Verbindlichkeiten	207.592,46		117.258,24
- davon aus Steuern EUR 200.498,18 (EUR 46.730,12)			
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.999,19 (EUR 0,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 207.592,46 (EUR 117.258,24)			
		6.645.327,95	5.686.389,28
E. Rechnungsabgrenzungsposten		32.582,16	688.141,07
		12.137.467,42	9.980.468,43

Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an sol- chen Rechten und Werten			
135 00	EDV-Software		2.720.415,00	1.066.804,23
	technische Anlagen und Maschinen			
400 00	Technische Anlagen und Maschinen		683.459,00	893.249,65
	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung			
520 00	PKW	58.938,00		29.826,14
650 00	Büroeinrichtung	100.729,00		46.819,74
690 00	Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstatt	<u>289.043,00</u>		<u>298.498,03</u>
			448.710,00	375.143,91
	Genossenschaftsanteile			
980 00	Genossenschaftsanteile zum langfristigen		5.000,00	5.000,00
	unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen			
1080 00	Unfertige Leistungen (Bestand)		204.704,77	4.026.507,68
	fertige Erzeugnisse und Waren			
1140 00	Waren (Bestand)		501.430,10	399.237,27
	Forderungen aus Lieferungen und Leistun- gen			
1200 00	Forderungen aus Lieferungen und Leistung		3.035.618,09	2.733.456,32
	sonstige Vermögensgegenstände			
1350 00	Kautionen	20,00		10,00
1420 00	Umsatzsteuerforderungen	0,00		197.414,71
1434 00	Vorsteuer im Folgeperiode abziehbar	235.901,61		89.296,27
1435 00	Forderung aus Gewerbesteuerüberzahlung	37.252,00		0,00
1450 00	Körperschaftsteuerrückforderung	31.010,66		0,00
3300 00	Verbindlichkeiten aus Lieferun gen und L	6.395,76		0,00
3845 00	Umsatzsteuer frühere Jahre	<u>0,00</u>		<u>4.163,65</u>
		310.580,03		290.884,63
1400 00	Abziehbare Vorsteuer 19%	127,98		0,00
1401 00	Abziehbare Vorsteuer 7%	5.645,37		0,00
1404 00	Abziehbare Vorsteuer aus inner gemeinsch	238,01		0,00
1406 00	Abziehbare Vorsteuer 19%	4.525.967,00		0,00
1407 00	Abziehbare Vorsteuer nach § 13b UStG 19	2.133,51		0,00
3804 00	Umsatzsteuer aus innergemeinschaftlichem	238,01-		0,00
3806 00	Umsatzsteuer 19%	5.878.981,77-		0,00
3820 00	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	1.321.160,42		0,00
3830 00	Umsatzsteuer-Vorauszahlungen 1/11	26.081,00		0,00
3837 00	Umsatzsteuer nach §13b UStG 19 %	2.133,51-		0,00
		<u>310.580,03</u>		<u>290.884,63</u>
Übertrag			7.599.336,96	9.499.399,06

Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		310.580,03	7.599.336,96	9.499.399,06 290.884,63
3840 00	Umsatzsteuer laufendes Jahr	120.160,75		0,00
3841 00	Umsatzsteuer Vorjahr	<u>46.730,12-</u>		<u>0,00</u>
		73.430,63		0,00
			384.010,66	<u>290.884,63</u>
	Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Gut- haben bei Kreditinstituten und Schecks			
1810 00	DKB _ DE18 1203 00001020924906		3.251.165,56	0,00
	Rechnungsabgrenzungsposten			
1900 00	Aktive RAP		902.954,24	190.184,74
			<u>12.137.467,42</u>	<u>9.980.468,43</u>

Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
	andere Gewinnrücklagen			
2960 00	Andere Gewinnrücklagen		835.310,50	394.071,00
	Jahresfehlbetrag			
	Jahresfehlbetrag		186.226,57	441.239,50-
	Sonderposten mit Rücklageanteil			
2983 00	Sonderposten Investitionszulagen-ZifoG	923.296,01		0,00
2984 00	Sonderposten Investitionszulagen-ILB MKZ	23.546,79		0,00
2986 00	Sonderposten Investitionszulagen-OZG 1,5	388.350,00		0,00
2987 00	Sonderposten Investitionszulagen-OZG 1,8	977.480,00		0,00
2989 00	Sonderposten Investitionszulage-OZG 2,45	1.426.745,93		0,00
2998 00	Sonderposten für Zuschüsse Dritter	0,00		25.900,00
2999 00	Sonderposten Investitionszulage-VO2	<u>747.423,01</u>		<u>2.314.672,45</u>
			4.486.841,74	2.340.572,45
	Steuerrückstellungen			
3035 00	Gewerbesteuerrückstellung § 4 (5b) EStG	0,00		85.556,00
3040 00	Körperschaftsteuerrückstellung	<u>0,00</u>		<u>54.549,16</u>
			0,00	140.105,16
	sonstige Rückstellungen			
3070 00	Sonstige Rückstellungen	0,00		7.870,00
3079 00	Urlaubsrückstellung	246.777,54		247.579,97
3095 00	Rückstellung für Abschluss- und Prüfungs	<u>76.854,10</u>		<u>34.500,00</u>
			323.631,64	289.949,97
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
1810 00	DKB _ DE18 1203 00001020924906		0,00	1.960,85
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 1.960,85)			
1810 00	DKB _ DE18 1203 00001020924906			
	erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen			
3272 00	Erhaltene, versteuerte Anzahlungen 19 %		633.060,00	422.040,00
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 633.060,00 (EUR 422.040,00)			
3272 00	Erhaltene, versteuerte Anzahlungen 19 %			
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
3300 00	Verbindlichkeiten aus Lieferun gen und L		5.804.675,49	5.145.130,19
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 5.804.675,49 (EUR 5.145.130,19)			
3300 00	Verbindlichkeiten aus Lieferun gen und L			
Übertrag			<u>11.897.292,80</u>	<u>9.175.069,12</u>

Kontennachweis zur Bilanz zum 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag			11.897.292,80	9.175.069,12
	sonstige Verbindlichkeiten			
3500 00	Sonstige Verbindlichkeiten	95,09		0,00
3630 00	Sonstige Verrechnungskonten (Interimskon	0,00		2.466,50
3700 00	Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgabe	102.877,16		0,00
3720 00	Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt	0,00		68.061,62
3730 00	Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchens	97.621,02		0,00
3740 00	Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen	6.999,19		0,00
		<u>207.592,46</u>		<u>70.528,12</u>
3840 00	Umsatzsteuer laufendes Jahr	0,00		46.730,12
			<u>207.592,46</u>	<u>117.258,24</u>
	davon aus Steuern EUR 200.498,18 (EUR 46.730,12)			
3700 00	Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgabe			
3730 00	Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchens			
3840 00	Umsatzsteuer laufendes Jahr			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 6.999,19 (EUR 0,00)			
3740 00	Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen			
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 207.592,46 (EUR 117.258,24)			
3500 00	Sonstige Verbindlichkeiten			
3630 00	Sonstige Verrechnungskonten (Interimskon			
3700 00	Verbindlichkeiten aus Steuern und Abgabe			
3720 00	Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt			
3730 00	Verbindlichkeiten aus Lohn- und Kirchens			
3740 00	Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen			
3840 00	Umsatzsteuer laufendes Jahr			
	Rechnungsabgrenzungsposten			
3900 00	Passive RAP		32.582,16	688.141,07
			<u>12.137.467,42</u>	<u>9.980.468,43</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse		31.386.548,17	15.164.692,02
2. Bruttoergebnis vom Umsatz		31.386.548,17	15.164.692,02
3. sonstige betriebliche Erträge		2.339.516,50	1.114.250,81
4. sonstige betriebliche Aufwendungen		33.816.085,47	15.637.073,03
5. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		10,70	1.297,18
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		96.858,37	12.066,31
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.347,90-	187.415,42
8. Ergebnis nach Steuern		184.520,57-	443.685,25
9. sonstige Steuern		1.706,00	2.445,75
10. Jahresfehlbetrag		186.226,57	441.239,50-

Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse				
4000 00	Umsatzerlöse 19%	0,00		15.164.692,02
4400 00	Erlöse 19% USt	31.385.107,96		0,00
4579 00	Provision, sonstige Erträge 19% USt	1.440,35		0,00
4730 00	Gewährte Skonti	0,13-		0,00
4736 00	Gewährte Skonti 19 % USt	0,01-		0,00
			31.386.548,17	15.164.692,02
sonstige betriebliche Erträge				
4830 00	Sonstige betriebliche Erträge	0,00		6.660,00
4835 00	Mitgliedsbeiträge	302.000,00		254.000,00
4850 00	Erlöse aus Verkäufen immaterieller Vermö	0,01-		0,00
4930 00	Erträge aus der Auflösung von Rückstellu	0,00		16.037,55
4970 00	Versich.entschädigung, Schadenersatz	1.256,16		0,00
4975 00	Investitionszuschüsse (steuerpflichtig)	9.984,16-		67.150,06
4983 00	Steuerfreie Erträge aus der Auflösung So	2.046.244,51		770.403,20
			2.339.516,50	1.114.250,81
sonstige betriebliche Aufwendungen				
4810 00	Bestandsveränd.unfertige Erzeugnisse	3.821.802,91		0,00
4815 00	Bestandsveränderungen - unfertige Leistu	0,00		3.793.855,64-
5130 00	Einkauf Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	32.616,91		14.418,26
5200 00	Wareneingang	0,00		641,77
5300 00	Wareneingang 7% Vorsteuer	373,84		263,52
5400 00	Wareneingang 19% Vorsteuer	11.330.908,25		6.657.277,97
5736 00	Erhaltene Skonti 19% Vorsteuer	211,78-		0,00
5880 00	Bestandsveränderungen Roh-, Hilfs- und B	102.192,83-		28.992,47
5900 00	Fremdleistungen	135.520,00		117.349,92
5906 00	Fremdleistungen 19% Vorsteuer	8.204.205,80		5.475.767,42
5908 00	Fremdleistungen 7% Vorsteuer	55.739,15		46.511,13
5909 00	Fremdleistungen ohne Vorsteuer	220,00		0,00
5925 00	Leistungen eines im Ausland ansässigen U	11.108,00		9.880,00
6020 00	Gehälter	5.921.272,18		4.252.002,22
6076 00	Aufwendung Veränderung Urlaubsrückst.	802,43-		0,00
6080 00	Vermögenswirksame Leistungen	3.783,77		2.822,89
6110 00	Gesetzliche Soziale Aufwendungen	1.177.283,56		811.958,47
6130 00	Freiwillige soziale Aufwendungen, lohnst	9.198,60		15.164,51
6150 00	Versorgungskassen	214.455,95		147.009,56
6170 00	Sonstige soziale Abgaben	8.930,44		8.434,41
6200 00	Abschreibungen auf immaterielle Vermögen	889.897,59		468.242,52
6220 00	Abschreibungen auf Sachanlagen (ohne Kfz	365.975,40		310.843,53
6222 00	Abschreibungen auf Fahrzeuge	6.362,84		0,00
6260 00	Sofortabschreibungen geringwertiger Wirt	112.652,33		48.449,85
6300 00	Sonstige betriebliche Aufwendungen	270,00		0,00
6303 00	Fremdleistungen/Fremdarbeiten	109.864,12		168.324,97
6310 00	Miete	424.474,73		221.009,76
6325 00	Gas, Strom, Wasser	46.380,16		16.387,25
6330 00	Reinigung	35.727,35		12.276,53
6331 00	Wach- & Sicherheitsdienst	742,09		700,79
6335 00	Instandhaltung betrieblicher Räume	62,53		0,00
		32.816.621,46-		15.040.874,08-
Übertrag			33.726.064,67	16.278.942,83

Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		32.816.621,46-	33.726.064,67	16.278.942,83 15.040.874,08-
	sonstige betriebliche Aufwendungen			
6345 00	Sonstige Raumkosten	377,20		518,16
6400 00	Versicherungen	6.617,83		9.535,96
6420 00	Beiträge	25.034,09		21.898,90
6430 00	Sonstige Abgaben	264,00		0,00
6436 00	Abzugsf. Verspätungszuschlag/Zwangsgeld	200,00		0,00
6437 00	Nicht abzf. Verspät. zuschlag/Zwangsgeld	200,00		0,00
6440 00	Ausgleichsabgabe nach dem Schwerbehinder	16.521,45		6.425,85
6460 00	Reparaturen und Instandhaltung von techn	4.426,32		2.553,74
6470 00	Reparaturen und Instandhaltung von Betri	253,89		680,51
6490 00	Sonstige Reparaturen und Instandhaltung	2.325,97		0,00
6495 00	Wartungskosten für Hard- und Software	182.263,35		59.706,25
6498 00	Mietleasing (bewegliche Wirtschaftsgüter	4.549,69		1.755,87
6520 00	Kfz-Versicherungen	7.255,90		5.908,79
6530 00	Laufende Kfz-Betriebskosten	17.622,69		21.073,23
6540 00	Kfz-Reparaturen	14.594,60		6.840,75
6560 00	Mietleasing Kfz	45.146,08		30.258,79
6570 00	Sonstige Kfz-Kosten	3.323,14		3.410,67
6595 00	Fremdfahrzeugkosten	0,00		1.200,00
6600 00	Werbekosten	16.596,05		2.807,66
6605 00	Streuartikel	4.579,14		6.790,71
6610 00	Geschenke abzugsfähig	36,97		0,00
6630 00	Präsentationskosten	7.483,82		8.491,48
6640 00	Bewirtungskosten	3.726,37		3.846,81
6643 00	Aufmerksamkeiten	1.244,04		642,39
6644 00	Nicht abzugsfähige Bewirtungskosten	1.597,01		1.648,64
6650 00	Reisekosten	10.908,67		9.095,37
6660 00	Reisekosten AN Übernachtungsaufwand	291,18		0,00
6770 00	Verkaufsprovisionen	61,85		0,00
6800 00	Porto	119,56		131,16
6805 00	Telefon- & Internetkosten	53.749,46		37.953,36
6815 00	Bürobedarf	4.475,83		4.190,94
6820 00	Zeitschriften, Bücher	5.015,44		3.201,50
6821 00	Schulungs- und Fortbildungskosten	154.179,82		111.114,64
6825 00	Rechts- und Beratungskosten	97.439,69		26.124,50
6827 00	Abschluss- und Prüfungskosten	82.911,20		53.151,45
6835 00	Mieten für Einrichtungen (bewegliche Wir	5.697,87		1.656,00
6837 00	Zeitlich befristete Überlassung v. Recht	139.581,54		137.184,89
6845 00	Werkzeuge und Kleingeräte	1.067,17		0,00
6850 00	Sonstiger Betriebsbedarf	70.417,93		8.215,23
6855 00	Nebenkosten des Geldverkehrs	1.078,70		1.220,25
6859 00	Aufwendungen für Abraum- und Abfallbesei	0,00		261,00
6895 00	Anlagenabgänge Sachanlagen	0,00		203,50
6960 00	Periodenfremde Aufwendungen soweit nicht	6.228,50		0,00
7552 00	Verl.d.außergew.Schad.fälle(Bilanzierer)	0,00		6.500,00
8014 22	Einz. USt-Forderungen Vorjahr	197.414,71		0,00
8029 99	Sonderposten für Zuschüsse und Zulagen	26.757,71		0,00
		34.040.257,89-		15.637.073,03-
Übertrag			33.726.064,67	16.278.942,83

Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag			33.726.064,67	16.278.942,83
		34.040.257,89-		15.637.073,03-
	sonstige betriebliche Aufwendungen			
8031 50	Einz. Verb. gg. Kreditinstituten	8.300.000,00		0,00
8038 00	Einz. Umsatzsteuer	4.984.863,74		0,00
8039 00	Einzahlungen PRAP	39.415,38		0,00
8040 00	Einz. Umsatzerlöse	2.435.699,49		0,00
8044 00	Einz. Erlöse 19% USt	26.131.170,97		0,00
8048 35	Einz. Sonst. Erträge betriebl. u. regeln	290.000,00		0,00
8048 50	Einz. Erlöse Verk.immaterielle VermG,BG	0,01-		0,00
8071 10	Einz. Sonstiger Zinsertrag	10,70		0,00
8076 03	Einz. Körperschaftssteuer für Vorjahre	6.463,55		0,00
8498 00	Sonstige Einzahlungen	8.847.808,04		0,00
8499 00	Gegenkonto Einzahlungen	60.344.805,52-		0,00
8513 50	Ausz. Kaution	10,00-		0,00
8514 00	Ausz. Abziehbare Vorsteuer	4.390.457,87-		0,00
8531 50	Ausz. Tilg. Verb.gg.Kreditinstituten	6.300.000,00-		0,00
8538 20	Ausz. Umsatzsteuer-Vorauszahlungen	1.044.288,25-		0,00
8538 30	Ausz. Umsatzsteuerv-Vrauszahlungen 1/11	26.081,00-		0,00
8539 00	Auszahlungen PRAP	39.415,38-		0,00
8551 30	Ausz. Einkauf RHB 19% Vorsteuer	36.796,78-		0,00
8553 00	Ausz. Wareneingang 7% Vorsteuer	280,38-		0,00
8554 00	Ausz. Wareneingang 19% VSt	13.029.534,74-		0,00
8559 00	Ausz. Fremdleistungen	164.800,00-		0,00
8559 06	Ausz. Fremdleistungen 19% Vorsteuer	8.235.518,72-		0,00
8559 08	Ausz. Fremdleistungen 7% Vorsteuer	55.787,12-		0,00
8559 09	Ausz. Fremdleistungen ohne Vorsteuer	220,00-		0,00
8559 25	Ausz. Leistungen aus I. UN 19%VSt, 19%US	10.868,00-		0,00
8560 00	Ausz. Löhne und Gehälter	446.406,99		0,00
8560 20	Ausz. Gehälter	5.952.856,49-		0,00
8560 80	Vermögenswirksame Leistungen	3.783,77-		0,00
8561 10	Ausz. Gesetzliche Sozialaufwendungen	1.183.363,56-		0,00
8561 30	Ausz. Freiw. soz. Aufwendung. LSt-frei	18.235,23-		0,00
8561 50	Ausz. Versorgungskassen	214.455,95-		0,00
8561 70	Ausz. Sonstige soziale Abgaben	8.930,44-		0,00
8563 00	Ausz. Sonst. betriebliche Aufwendungen	270,00-		0,00
8563 03	Ausz. Fremdleistungen und Fremdarbeiten	193.620,17-		0,00
8563 10	Ausz. Miete, unbew. Wirtschaftsgüter	414.973,74-		0,00
8563 25	Ausz. Gas, Strom, Wasser	23.720,23-		0,00
8563 30	Ausz. Reinigung	35.097,90-		0,00
8563 31	Wach- & Sicherheitsdienst	737,82-		0,00
8563 35	Ausz. Instandhaltung betrieblicher Räum	62,53-		0,00
8564 00	Ausz. Versicherungen	8.074,39-		0,00
8564 20	Ausz. Beiträge	22.222,78-		0,00
8564 30	Ausz. Sonstige Abgaben	534,28-		0,00
8564 36	Ausz. Abzugsf.Verspätungszuschl/Zwangsg.	200,00-		0,00
8564 37	Ausz. Nicht abzf.Verspät.zuschl/Zwangsg.	200,00-		0,00
8564 40	Ausz. Ausgleichsabgabe Schwerbehinderte	6.413,40-		0,00
8564 50	Ausz. Reparatur/Instandh. Bauten	191,18-		0,00
		16.244.710,88		
Übertrag			33.726.064,67	15.637.073,03-
				16.278.942,83

Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		16.244.710,88	33.726.064,67	16.278.942,83 15.637.073,03-
	sonstige betriebliche Aufwendungen			
8564 60	Ausz. Reparatur/Instandh. Anlagen Masch.	2.389,06-		0,00
8564 70	Ausz. Reparatur/Instandh. Beriebs-/Gesch.	132,89-		0,00
8564 90	Ausz. Sonst. Reparaturen/Instandhaltung	4.363,23-		0,00
8564 95	Ausz. Wartungskosten für Hard-/Software	132.501,11-		0,00
8564 98	Ausz. Mietleasing bew. WG techn. Anlagen	5.198,79-		0,00
8565 20	Ausz. Kfz-Versicherungen	7.255,90-		0,00
8565 30	Ausz. Laufende Kfz-Betriebskosten	10.959,71-		0,00
8565 40	Ausz. Kfz-Reparaturen	12.939,68-		0,00
8565 60	Ausz. Mietleasing Kfz	22.177,90-		0,00
8565 70	Ausz. Sonstige Kfz-Kosten	4.068,85-		0,00
8566 00	Ausz. Werbekosten	15.073,76-		0,00
8566 05	Ausz. Streuartikel	5.706,71-		0,00
8566 10	Ausz. Geschenke abz. ohne § 37b EStG	36,97-		0,00
8566 30	Ausz. Repräsentationskosten	15.083,37-		0,00
8566 40	Ausz. Bewirtungskosten	2.983,19-		0,00
8566 43	Ausz. Aufmerksamkeiten	1.055,91-		0,00
8566 50	Ausz. Reisekosten Arbeitnehmer	6.996,37-		0,00
8568 00	Ausz. Porto	8,81		0,00
8568 05	Ausz. Telefon	51.708,34-		0,00
8568 15	Ausz. Bürobedarf	4.398,43-		0,00
8568 20	Ausz. Zeitschrift./Bücher/dig. Medien(F)	5.226,49-		0,00
8568 21	Ausz. Fortbildungskosten	177.801,97-		0,00
8568 25	Ausz. Rechts- und Beratungskosten	99.405,33-		0,00
8568 27	Ausz. Abschluss- und Prüfungskosten	27.594,27-		0,00
8568 35	Ausz. Mieten für Einrichtungen bew. WG	5.166,87-		0,00
8568 37	Ausz. Aufw. Lizenzen, Konzessionen	184.745,77-		0,00
8568 45	Ausz. Werkzeuge und Kleingeräte	881,36-		0,00
8568 50	Ausz. Sonstiger Betriebsbedarf	25.833,31-		0,00
8568 55	Ausz. Nebenkosten des Geldverkehrs	1.046,70-		0,00
8569 60	Ausz. Periodenfremde Aufwendungen	6.225,11-		0,00
8573 00	Ausz. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	76,40-		0,00
8573 02	Ausz. Nicht abzugsf. and Nebenlt. §4/5b	832,00-		0,00
8573 08	Ausz. Zinsaufw. §§ 233a AO n. abzugsfähig	161,00-		0,00
8573 10	Ausz. Zinsaufw. f. kfr. Verbindlichkeit.	41.779,99-		0,00
8576 00	Ausz. Körperschaftsteuer	19.959,00-		0,00
8576 08	Ausz. Solidaritätszuschlag	1.097,74-		0,00
8576 10	Ausz. Gewerbesteuer	76.536,00-		0,00
8576 41	Ausz. GewSt-Nachzahlung/-Erstattung VJ	39.284,00-		0,00
8576 85	Ausz. Kfz-Steuer	1.479,00-		0,00
8901 35	Ausz. EDV-Software	260.897,82-		0,00
8904 00	Ausz. Technische Anlagen und Maschinen	180.953,26-		0,00
8906 70	Ausz. Geringwertige Wirtschaftsgüter	124.396,34-		0,00
8906 90	Ausz. Sonst. Betriebs-u. Gesch. ausstattg.	176.673,92-		0,00
8908 80	Ausz. Ausleih. an UN m. Beteiligungsverh	2.053,53-		0,00
8909 90	Ausz. LV-Rückdeckungsanspr. z. lfr. Verbl.	24.021,18-		0,00
8998 00	Sonstige Auszahlungen	5.241.733,04-		0,00
		23.275.593,64		15.637.073,03-
Übertrag			33.726.064,67	16.278.942,83

Kontennachweis zur G.u.V. vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

Zweckverband Digitale Kommunen Brandenburg, Cottbus

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Übertrag		23.275.593,64	33.726.064,67	16.278.942,83 15.637.073,03-
	sonstige betriebliche Aufwendungen			
8999 00	Gegenkonto Auszahlungen	<u>57.091.679,11</u>	33.816.085,47	<u>0,00</u> 15.637.073,03
	sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
7100 00	Zinsen und ähnliche Erträge	0,00		1.297,18
7110 00	Sonstige Zinserträge	<u>10,70</u>		<u>0,00</u>
			10,70	1.297,18
	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
7300 00	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	76,40		0,00
7302 00	N. abzugsf. and.Nebenleistg §4 (5b) EStG	935,00		0,00
7308 00	Zinsaufw. § 233a AO nicht abzugsfähig	72,00		58,00
7310 00	Zinsaufwendungen für kurzfristige Verbin	<u>95.774,97</u>		<u>12.008,31</u>
			96.858,37	12.066,31
	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
7600 00	Körperschaftsteuer	0,00		93.803,00
7603 00	Körperschaftsteuer für Vorjahre	0,00		2.099,00
7604 00	Körperschaftsteuererstattung Vorjahre	2.299,90-		585,56-
7608 00	Solidaritätszuschlag	0,00		5.159,54
7609 00	Solidaritätszuschlag für Vorjahre	0,00		115,44
7610 00	Gewerbsteuer	0,00		87.540,00
7643 00	Ertr. Auflösung GewSt-RSt § 4 (5b) EStG	<u>48,00-</u>		<u>716,00-</u>
			2.347,90-	187.415,42
	sonstige Steuern			
7685 00	Kfz-Steuer		1.706,00	2.445,75
	Jahresfehlbetrag		<u><u>186.226,57</u></u>	<u><u>441.239,50-</u></u>