



065/26

Beschlussvorlage
öffentlich

Feststellung des Jahresabschlusses 2024 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Organisationseinheit:

Allgemeine Verwaltung

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ausschuss für Finanzen, Soziales und Bildung der Stadt Zossen (Vorberatung)	25.06.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	02.07.2026	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen bestätigt die Feststellung des Jahresabschlusses 2024 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH mit einer Bilanzsumme von 15.808.398,82 EUR und einem Jahresüberschuss von 385.976,46 EUR.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Der Aufsichtsrat der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH hat in seiner Sitzung am 14.10.2025 nach der Vorlage des Prüfberichts der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PTG Treuhand und Revision GmbH den Jahresabschluss 2024 in Art, Umfang, Inhalt und Ergebnis beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	ZWG_Prüfungsbericht_2024_signed
---	---------------------------------

Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH

Zossen

Prüfungsbericht

Jahresabschluss und Lagebericht

31. Dezember 2024

PTG Treuhand und Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag	1
B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks.....	2
C. Grundsätzliche Feststellungen	7
I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter.....	7
II. Unregelmäßigkeiten.....	8
D. Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse	10
E. Prüfungsdurchführung.....	11
I. Gegenstand der Prüfung	11
II. Art und Umfang der Prüfung	11
F. Feststellungen zur Rechnungslegung	13
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	13
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	13
1. Bewertungsgrundlagen	13
G. Feststellungen zur Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG	14

Anlagen

- 1 Bilanz
- 2 Gewinn- und Verlustrechnung
- 3 Anhang
- 4 Lagebericht
- 5 Fragenkatalog § 53 HGrG
- 6 Rechtliche Verhältnisse

Allgemeine Auftragsbedingungen

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

A. Prüfungsauftrag

Die Geschäftsführung der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen, (im Folgenden kurz: „Gesellschaft“) hat uns im Auftrag des Aufsichtsrats mit der freiwilligen Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 unter Einbeziehung der zugrundeliegenden Buchführung und des Lageberichts beauftragt. Darüber hinaus sind wir beauftragt worden, die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung gemäß § 53 HGrG zu prüfen. Bei unserer Abschlussprüfung haben wir die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet.

Für diesen Auftrag gelten, auch im Verhältnis zu Dritten, unsere als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2024. Wir verweisen ergänzend auf die dort in Ziffer 9 enthaltenen Haftungsregelungen und auf den Haftungsausschluss gegenüber Dritten. Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an die Gesellschaft. Er wurde nach IDW PS 450 n.F. (10.2021) erstellt.

B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Zu dem Jahresabschluss haben wir folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Geschäftsführung der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen – 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 freiwillig erstellten Lagebericht der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen 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 Vorschriften. Der Jahresabschluss 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.
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ 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 für das Prüfungsurteil zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

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

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

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

messen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrundeliegenden 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 zugrundeliegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

C. Grundsätzliche Feststellungen

I. Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse halten wir die Darstellung und Beurteilung der Lage des Unternehmens und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht für zutreffend.

Geschäftsverlauf und Lage der Gesellschaft

Hervorzuheben sind insbesondere die folgenden Aspekte:

- Die Gesellschaft schließt das Jahr 2024 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 390 T€ ab und hat somit die Erwartungen der Geschäftsführung übertroffen. Die Rückstellungen für anhängige Rechtsstreitigkeiten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig aufgebraucht.
- Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei zentrale Projekte verfolgt: die Dachsanierung und die Errichtung einer PV-Anlage.
- Die Gesellschaft erzielte im Jahr 2024 einen soliden Vermietungsstand.
- Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 499 TEUR für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet.

Voraussichtliche Entwicklung der Gesellschaft

Die Darstellung der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft im Lagebericht basiert auf Annahmen, bei denen Beurteilungsspielräume vorhanden sind. Wir halten diese Darstellung für plausibel, In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf folgende Kernaussagen hinzuweisen:

- Zur weiteren Entwicklung der Gesellschaft ist außerhalb der üblichen Geschäftstätigkeit, in enger Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin, die Attraktivität der Stadt Zossen für gewerbliche und private Ansiedlungen zu erhöhen. Insbesondere ist die Lebens- und Aufenthaltsqualität des Altstadtbereiches weiterzuentwickeln.
- Die gestiegenen Kreditzinsen haben keinen Einfluss auf die aktuellen Finanzierungen bei der Zossener Wohnungsbau GmbH, da laufenden Kredite mit Volltilgung abgeschlossen wurden.
- Maßgeblichen Einfluss auf die Ergebnisentwicklung wird die Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die mietvertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Zossen, aber auch gegenüber der Schulbau Dabendorf GmbH, haben.
- Gemäß dem Wirtschaftsplan 2025 erwartet die Zossener Wohnungsbau GmbH Umsatzerlöse in Höhe von 5.569 TEUR. Die Geschäftsleitung rechnet mit einem positiven Jahresergebnis vor Steuern in Höhe von 161 TEUR.
- Zossen profitiert weiterhin vom Zuzug aus Berlin, da die Region mit günstigeren Wohnmöglichkeiten und mehr Raum besonders für Familien und Berufspendler attraktiv ist.
- Für das Jahr 2025 ist die Einbringung der Immobilien in der Menzelstraße 9, 10 und 11 in die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH vorgesehen. Nach bereits vorliegender Zustimmung des Aufsichtsrats hat nun auch die Stadtverordnetenversammlung der Einbringung des Grundstückes zugestimmt.

II. Unregelmäßigkeiten

Bei der Durchführung der Abschlussprüfung haben wir die im Folgenden aufgeführten Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften zur Rechnungslegung sowie Tatsachen festgestellt, die Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften und den Gesellschaftsvertrag darstellen und erkennen lassen.

Der Jahresabschluss wurde entgegen der Vorschriften im Gesellschaftsvertrag nicht fristgerecht aufgestellt.

Weitere Unrichtigkeiten oder Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften zur Rechnungslegung sowie Tatsachen, die Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften darstellen oder erkennen lassen, wurden nicht festgestellt.

D. Analyse der wirtschaftlichen Verhältnisse

I. Mehrjahresvergleich

	2024	2023	2022	2021	2020
Eigener Bestand	302	302	302	302	303
Leerstand in Prozent	5	4	6	7	7
Fremder Bestand	773	760	761	798	786

	2024	2023	2022	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	15.808	15.793	15.556	15.038	13.626
Anlagevermögen	11.167	10.845	11.038	11.223	10.714
Umlaufvermögen	4.641	4.948	4.518	3.815	2.912
Eigenkapital	11.972	11.586	9.596	10.775	9.184
Fremdkapital	3.836	4.207	5.960	4.263	4.442
Umsatzerlöse	5.339	5.007	5.172	4.315	2.522
Personalaufwand	589	409	2948	602	567
Abschreibungen	220	245	230	216	238
Jahresergebnis	386	1.991 -	1.179	1.591	876
Arbeitnehmer	12	10	9	9	9
Eigenkapitalquote	75,7%	73,4%	61,7%	71,7%	67,4%
Eigenkapitalrendite	3,2%	17,2%	-12,3%	14,8%	9,5%
Verschuldungsgrad	32,0%	36,3%	62,1%	39,6%	48,4%
Anlagenintensität	70,6%	68,7%	71,0%	74,6%	78,6%

Das Anlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Dies resultiert insbesondere aus dem Bau der PV-Anlage. Diese ist zum Ende des Jahres zwar fertiggestellt worden, allerdings ist die behördliche Inbetriebnahme erst in 2025 erfolgt.

Die Umsatzerlöse haben sich insbesondere durch die Indexierung der Miete der Stadt Zossen für die Schulbau Dabendorf GmbH erhöht.

Die Erhöhung des Personalaufwandes ist insbesondere durch den Anstieg der Mitarbeiterzahl sowie der Anstellung eines Geschäftsführers bedingt.

Das Jahresergebnis ist nicht wie in den vergangenen Jahren durch Sondereffekte geprägt.

Zu weiteren Ausführungen verweisen wir auf den Anhang und den Lagebericht der Gesellschaft.

E. Prüfungsdurchführung

I. Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen des uns erteilten Auftrags haben wir gemäß § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – und den Lagebericht auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags geprüft.

Die maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze für unsere Prüfung des Jahresabschlusses waren die Rechnungslegungsvorschriften der §§ 242 bis 256a und der §§ 264 bis 288 HGB sowie die Sondervorschriften des GmbH-Gesetzes. Ergänzende Bilanzierungsbestimmungen aus dem Gesellschaftsvertrag sind folgende:

- Anwendung der Bilanzierungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften

Prüfungskriterien für den Lagebericht waren die Vorschriften des § 289 HGB.

Die Prüfung wurde um die Prüfung nach § 53 HGrG erweitert.

II. Art und Umfang der Prüfung

Unsere Prüfung haben wir in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen.

Die Prüfung erstreckt sich nicht darauf, ob der Fortbestand des geprüften Unternehmens oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Grundlage unseres risikoorientierten Prüfungsvorgehens ist die Entwicklung einer Prüfungsstrategie und eines darauf abgestimmten Prüfungsprogramms, mit dem Ziel ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen, um das Prüfungsrisiko auf ein vertretbar niedriges Maß zu reduzieren. Das Prüfungsprogramm enthält die von den Mitgliedern des Prüfungsteams durchzuführenden Prüfungshandlungen nach Art, zeitlicher Einteilung und Umfang.

Bei der Identifizierung und Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern auf Abschluss- und Aussageebene erlangen wir ein Verständnis über das Unternehmen und dessen Umfeld, einschließlich der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen und ggf. der für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen. Darauf aufbauend führen wir ggf. Funkti-

onsprüfungen durch, um die Wirksamkeit von relevanten internen Kontrollen zu beurteilen. Die Erkenntnisse aus diesen Prüfungshandlungen haben wir bei der Festlegung der aussagebezogenen analytischen Prüfungshandlungen und der Einzelfallprüfungen berücksichtigt, die darauf ausgerichtet sind, wesentlich falsche Darstellungen aufzudecken.

Bei der Planung und Durchführung der Prüfung als auch bei der Beurteilung der Auswirkungen von identifizierten falschen Darstellungen auf die Prüfung und von etwaigen nicht korrigierten falschen Darstellungen auf den Jahresabschluss und ggf. den Lagebericht haben wir das Konzept der Wesentlichkeit beachtet.

Unser Prüfungsprogramm hat folgende Schwerpunkte umfasst:

- Analyse des Prozesses der Jahresabschlusserstellung
- Prüfung der Umsatzlegung und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen
- Vollständigkeit und Bewertung von Rückstellungen
- Prüfung der Angaben im Lagebericht, insbesondere prognostischer Angaben.

Weiterhin haben wir u.a. die folgenden Standardprüfungshandlungen vorgenommen:

- Von der zutreffenden Bilanzierung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben wir uns nach pflichtgemäßem Ermessen durch alternative Prüfungshandlungen überzeugt.
- Von der zutreffenden Bilanzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben wir uns nach pflichtgemäßem Ermessen durch alternative Prüfungshandlungen überzeugt.
- Bankbestätigungen haben wir von Kreditinstituten eingeholt. Rechtsanwaltsbestätigungen über schwebende Rechtsstreitigkeiten haben wir erbeten und erhalten.
- Über anhängige Rechtsmittel, strittige Steuerbescheide und bestehende Steuerrisiken haben wir uns vom Steuerberater der Gesellschaft schriftlich berichten lassen.
- Für die Prüfung des Bestands und der Bewertung der ausgewiesenen Pensionsrückstellungen lag uns ein versicherungsmathematisches Gutachten der SLPM Schweizer Leben PensionsManagement GmbH, Garching vom 24. März 2025 für einen ehemaligen Mitarbeiter vor.

Wir haben die Prüfung im Juni 2025 mit Unterbrechungen bis zum 25. August 2025 durchgeführt.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise sind erbracht worden. Die gesetzlichen Vertreter haben uns die Vollständigkeit dieser Aufklärungen und Nachweise sowie der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichts schriftlich bestätigt.

F. Feststellungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die Buchführung den gesetzlichen Vorschriften. Die aus weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht geführt.

Als zusammenfassendes Ergebnis unserer Prüfung, die sich auf

- die Ordnungsmäßigkeit der Bestandteile des Abschlusses und deren Ableitung aus der Buchführung,
- die Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben,
- die Beachtung der Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften,
- die Beachtung aller für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen
- die Beachtung von Regelungen des Gesellschaftsvertrags, soweit diese den Inhalt der Rechnungslegung betreffen.

erstreckt hat, haben wir den in Abschnitt B wiedergegebenen Bestätigungsvermerk erteilt.

Die gesetzlichen Vertreter haben die Berichtserstattung über die Organbezüge im Anhang unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB nach unserer pflichtgemäßen Beurteilung der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse berechtigterweise eingeschränkt.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

1. Bewertungsgrundlagen

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden maßgeblichen Faktoren einschließlich etwaiger Auswirkungen von Änderungen an diesen Methoden machen wir folgende Angaben:

Darstellung der wesentlichen Bewertungsgrundlagen

Hinsichtlich der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden einschließlich der wesentlichen Bewertungsgrundlagen verweisen wir auf die Ausführungen der gesetzlichen Vertreter im Anhang.

G. Feststellungen zur Erweiterung des Prüfungsauftrages gemäß § 53 HGrG

Auftragsgemäß haben wir bei unserer Prüfung die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG sowie IDW PS 720 (Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG) beachtet. Wir haben entsprechend geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, das heißt mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den handelsrechtlichen Grundlagen und den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages geführt worden sind.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde festgestellt, dass Forderungen im gleichen Jahr jeweils zweimal berichtet wurden. Das führte zu doppeltem Aufwand in dem jeweiligen Jahr. In 2024 waren die Forderungen endgültig uneinbringlich, sodass die Wertberichtigung aufzulösen gewesen wäre. Durch die doppelte Erfassung der Wertberichtigung in den Vorjahren, hat sich aus der endgültigen Ausbuchung ein Ertrag ergeben. Dieses Problem wird auskunftsgemäß für die Zukunft abgestellt.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in Anlage 5 (Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG) dargestellt.

Zusammenfassende Beurteilung

Nach unserer pflichtgemäß durchgeführten Prüfung sind wir zu der in unserem Bestätigungsvermerk getroffenen Beurteilung gelangt, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Schlussbemerkung

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen erstatten wir in Übereinstimmung mit § 321 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf (IDW PS 450 n.F.).

Düsseldorf, den 25. August 2025



PTG Treuhand und Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Seifert
Wirtschaftsprüferin

BILANZ
Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen
zum

Anlage 1

31. Dezember 2024

AKTIVA				PASSIVA			
	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro		Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen				A. Eigenkapital			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		4.836,00	9.748,00	I. Gezeichnetes Kapital	296.600,42		296.600,42
II. Sachanlagen				II. Kapitalrücklage	7.186.624,89		7.186.624,89
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.479.222,01		5.624.886,01	III. andere Gewinnrücklagen	876.466,23		876.466,23
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	667.683,27		691.887,27	IV. Gewinnvortrag	3.226.442,32		1.236.467,36
3. technische Anlagen und Maschinen	263.345,00		285.614,00	V. Jahresüberschuss	<u>385.976,46</u>	11.972.110,32	<u>1.989.974,96</u>
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.128,51		36.106,51	B. Rückstellungen			
5. Anlagen im Bau	<u>484.686,22</u>	6.990.065,01	<u>29.356,80</u>	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	337.325,00		352.702,00
III. Finanzanlagen				2. Steuerrückstellungen	395.686,58		310.961,54
1. Beteiligungen	4.177.493,20	4.177.493,20	4.177.493,20	3. sonstige Rückstellungen	<u>110.100,00</u>	843.111,58	<u>589.820,00</u>
B. Umlaufvermögen				C. Verbindlichkeiten			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.919.888,16		2.162.980,78
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.006.221,01		1.006.221,01	2. erhaltene Anzahlungen	821.226,85		682.768,94
2. unfertige Leistungen	473.160,65		469.182,34	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	87.565,90		38.561,47
3. Geleistete Anzahlungen	<u>30.000,00</u>	1.509.381,66	<u>30.000,00</u>	4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>139.966,22</u>	2.968.647,13	<u>40.700,06</u>
III. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				D. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>24.529,79</u>	<u>28.488,44</u>
1. Forderungen aus Vermietung	41.499,98		23.889,67				
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	143.754,09		78.327,57				
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>474.523,84</u>	659.777,91	<u>468.286,22</u>				
IV. Flüssige Mittel							
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.400.865,09	2.737.144,49				
C. Rechnungsabgrenzungsposten		<u>3.254,95</u>	<u>0,00</u>				
D. Aktive latente Steuern		<u>62.725,00</u>	<u>124.974,00</u>				
		<u>15.808.398,82</u>	<u>15.793.117,09</u>			<u>15.808.398,82</u>	<u>15.793.117,09</u>
Treuhandvermögen		3.679.442,45	3.484.410,65	Treuhandverbindlichkeiten		3.679.442,45	3.484.410,65

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2024 bis 31.12.2024**Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen**

	Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.024.730,58		4.814.472,84
b) aus Betreuungstätigkeit	198.531,09		181.636,33
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>115.280,00</u>	5.338.541,67	<u>10.686,60</u>
2. Änderung des Bestandes an Verkaufsgrundst. sowie unfertigen Leistungen		3.978,31	30.631,55
3. Gesamtleistung		5.342.519,98	5.037.427,32
4. Sonstige betriebliche Erträge		17.995,73	2.129.197,31
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-981.455,96		-723.156,18
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>-2.749.622,04</u>	-3.731.078,00	<u>-2.637.882,40</u>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-487.944,86		-399.505,22
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>-100.824,37</u>	-588.769,23	<u>-9.958,77</u>
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des AV und Sachanlagen		-219.800,29	-243.932,79
8. sonstige betriebliche Aufwendungen		-243.206,72	-287.801,63
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		40.574,69	10.199,37
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-23.053,87	-384.611,64
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-208.225,58</u>	<u>-499.176,42</u>
12. Ergebnis nach Steuern		386.956,71	1.990.798,95
13. sonstige Steuern		<u>-980,25</u>	<u>-823,99</u>
14. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		<u>385.976,46</u>	<u>1.989.974,96</u>

Anhang
der
Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2024

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Gesellschaft ist unter der Firma Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH mit Sitz in Zossen im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter der Nummer HRB 6373 P eingetragen.

Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des HGB und nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 14. Juni 2023 (JAbschlWUV) aufgestellt. Abweichend von der JAbschlWUV ist die Grundsteuer in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht unter „Sonstige Steuern“, sondern unter den „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ ausgewiesen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für Kapitalgesellschaften gemäß den §§ 264 ff. HGB erstellt.

Die Gliederung der Bilanz sowie die der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht den Bestimmungen der §§ 266 und 275 HGB. Die Bilanz ist in Kontoform, die Gewinn- und Verlustrechnung in Staffelform nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung ist zu jedem Posten der entsprechende Wert des vorhergehenden Geschäftsjahres angegeben.

Die Posten der Aktivseite sind nicht mit Posten der Passivseite, Aufwendungen nicht mit Erträgen verrechnet.

Das Anlage- und Umlaufvermögen, das Eigenkapital, die Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten sowie die latenten Steuern sind in der Bilanz gesondert ausgewiesen und hinreichend gegliedert.

Dem Anlagevermögen sind nur Gegenstände zugeordnet, die dem Geschäftsbetrieb dauernd zu dienen geeignet und bestimmt sind.

Die auf den Vorjahresabschluss angewendeten Darstellungsgrundsätze sind beibehalten worden.

Zusätzliche Angaben wegen der Nichtvergleichbarkeit einzelner Positionen des Jahresabschlusses mit denen des Vorjahres sind nicht notwendig. Der Jahresabschluss vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Gemäß Gesellschaftsvertrag hat die Gesellschaft ihren Jahresabschluss nach den geltenden Vorschriften für große Kapitalgesellschaften aufzustellen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die immateriellen Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Die vom Gesellschafter eingebrachten Grundstücke sind mit den vom Gutachter im Zeitpunkt der Einbringung ermittelten Werten angesetzt. Immaterielle Vermögensgegenstände werden über die voraussichtlichen Nutzungsdauern von drei Jahren abgeschrieben. Die Wohnbauten werden mit 2% linear abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist auf drei bis zehn Jahre geschätzt.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, die die unfertigen Leistungen zu Herstellungskosten abzüglich eines Bewertungsabschlages aktiviert. Die unfertigen Planungs- und Betreuungsleistungen sind zu Herstellungskosten aktiviert.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert angesetzt. Bestehende Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Der Bewertung der Pensionsrückstellung liegt ein versicherungsmathematisches Gutachten zugrunde. Die Bewertung der Pensionsverpflichtungen und der Ausweis der Erträge und Verluste aus der Abzinsung erfolgte nach den Vorschriften des § 253 Abs. 1 bis Abs. 6 HGB. Als versicherungsmathematische Bewertungsmethode wurde die „Projected Unit Credit Method“ angewandt; es wurden zu erwartende Renten- und Gehaltssteigerungen (0,0%) sowie eventuelle Fluktuationswahrscheinlichkeiten (0,0%) berücksichtigt.

Der zu Grunde gelegte Rechnungszins beläuft sich in Ausübung des Wahlrechtes nach § 253 Abs. 2 und 6 HGB i.V.m. Artikel 75 Abs. 3 EGHGB auf 1,90%. Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs.6 HGB beträgt TEUR – 5. Die Ausschüttungssperre beträgt 0.

Die biometrischen Wahrscheinlichkeiten stammen aus den „Richttafeln von 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Die Pensionsverbindlichkeit beläuft sich im Geschäftsjahr auf 553 TEUR (Vorjahr: 556 TEUR). Der Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung in Höhe von 10 TEUR wird im Zinsergebnis ausgewiesen.

Gemäß § 246 Abs. 2 HGB wurden Rückdeckungsansprüche aus Lebensversicherungen, die zur Absicherung der dem Geschäftsführer gewährten Pensionszusage abgeschlossen wurden, mit ihrem Zeitwert in Höhe von 216 TEUR (Vorjahr: 203 TEUR) mit den Pensionsrückstellungen verrechnet. Ferner wurden Erträge aus der Erhöhung des Verkehrswerts der Rückdeckungsversicherung (13 TEUR) mit Aufwendungen aus der Zuführung von Pensionsrückstellungen verrechnet.

Die sonstigen Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung dotiert. Die Auflösung der Rückstellungen erfolgt nach bestimmungsgemäßigem Verbrauch.

Die Verbindlichkeiten sind mit den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

Aktive latente Steuern wurden für temporäre Unterschiede der Bewertung der Pensionsrückstellungen zwischen Handels- und Steuerrecht gebildet. Die Bewertung der aktiven latenten Steuern erfolgte mit einem Steuersatz von 25,3%. Der zugehörige Aufwand in Höhe von 62 TEUR wird unter den Steuern vom Einkommen und Ertrag ausgewiesen. Die gemäß § 268 Abs. 8 HGB für Ausschüttungen gesperrten Beträge belaufen sich auf 63 TEUR.

Soweit Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen, sind diese im Anhang angegeben.

Das Anlagevermögen hat sich wie folgt entwickelt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	Stand		Umbuchungen	Stand	Stand	Zugänge		Abgänge	Stand	31.12.2024	31.12.2023
	01.01.2024	Zugänge				Abgänge	Geschäftsjahr				
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	56.390,31	0,00	0,00	0,00	56.390,31	46.642,31	4.912,00	0,00	51.554,31	4.836,00	9.748,00
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	10.530.179,57	4.714,39	0,00	0,00	10.534.892,96	4.905.293,56	150.378,39	0,00	5.055.671,95	5.479.222,01	5.624.886,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsbauten	1.672.199,60	0,00	0,00	0,00	1.672.199,60	980.312,33	24.204,00	0,00	1.004.516,33	667.683,27	691.887,27
3. technische Anlagen und Maschinen	333.864,34	0,00	0,00	0,00	333.864,34	48.250,34	22.269,00	0,00	70.519,34	263.345,00	285.614,00
4. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	234.153,28	79.619,90	127.233,95	0,00	186.046,23	198.046,77	18.036,90	124.672,95	94.410,72	95.128,51	36.106,51
5. geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	29.356,80	455.329,42	0,00	0,00	484.686,22	0,00	0,00	0,00	0,00	484.686,22	29.356,80
Summe Sachanlagen	12.799.753,59	539.663,71	127.233,95	0,00	13.212.183,35	6.131.903,00	214.888,29	124.672,95	6.222.118,34	6.990.065,01	6.667.850,59
III. Finanzanlagen											
1. Beteiligungen	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	4.177.493,20
Summe Finanzanlagen	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	0,00	0,00	0,00	0,00	4.177.493,20	4.177.493,20
Summe Anlagevermögen	17.033.637,10	539.663,71	127.233,95	0,00	17.446.066,86	6.178.545,31	219.800,29	124.672,95	6.273.672,65	11.172.394,21	10.855.091,79

Die Grundstücke ohne Bauten und Bauvorbereitungskosten des Umlaufvermögens betreffen vom Gesellschafter übernommene bzw. übertragene Grundstücke.

In den Finanzanlagen wird ein Anteil von 10,1% am Stammkapital der Schulbau Dabendorf GmbH, Zossen, ausgewiesen. Die Bilanzierung basiert auf den Anschaffungskosten zzgl. aktivierter Anschaffungsnebenkosten.

Die unfertigen Leistungen umfassen noch nicht abgerechnete Betriebskosten gegenüber den Mietern der Gesellschaft sowie noch nicht abgerechnete Geschäftsbesorgungsverträge.

Die Forderungen haben Restlaufzeiten bis zu einem Jahr. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber Gesellschaftern in Höhe von TEUR 50 (Vorjahr TEUR 25) enthalten.

Das im Handelsregister eingetragene Stammkapital der Gesellschaft beläuft sich auf DM 580.100.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betreffen eine Pensionszusage an einen ehemaligen Geschäftsführer der Gesellschaft. Rückdeckungsansprüche aus Lebensversicherungen wurden verrechnet. Der Rückdeckungsanspruch ist an den ehemaligen Geschäftsführer der Gesellschaft zur Sicherung seiner Pensionsansprüche verpfändet.

Die Steuerrückstellungen betreffen die Körperschaftsteuer des Jahres 2023 und 2024.

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Personal in Höhe von TEUR 70 (Vorjahr: TEUR 1.137) sowie für die Jahresabschlusskosten in Höhe von TEUR 40 (Vorjahr: TEUR 40).

Verbindlichkeitspiegel

	davon Restlaufzeit bis				31.12.2023 TEUR	Besicherung TEUR
	31.12.2024 TEUR	1 Jahr TEUR	1-5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.920	249	946	725	2.162	1.920
Erhaltene Anzahlungen	821	821	0	0	683	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	88	39	49	0	39	0
Sonstige Verbindlichkeiten	140	140	0	0	41	0
	<u>2.969</u>	<u>1.249</u>	<u>995</u>	<u>725</u>	<u>2.925</u>	<u>1.920</u>

Sicherungsrechte am Gesellschaftsvermögen zu Gunsten Dritter für Darlehensverbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sind in Form von Grundschulden sowie einer Bürgschaft bestellt.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind vereinbarte Sicherheitseinbehalte in Höhe von TEUR 49 enthalten. Diese haben eine Restlaufzeit in Höhe von 1-5 Jahren.

Gewinn- und Verlustrechnung

Zur Aufgliederung der Umsatzerlöse verweisen wir auf die Gewinn- und Verlustrechnung sowie auf die Angaben im Lagebericht.

Der Zinsaufwand beinhaltet 10 TEUR (Vorjahr: 11 TEUR) aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen sind neutrale und periodenfremde Aufwendungen in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 0) und neutrale und periodenfremde Erträge in Höhe von TEUR 0 (Vorjahr TEUR 1.666) ausgewiesen.

Angabe gemäß § 285 Nr. 17a HGB

Die Aufwendungen belaufen sich auf 20 TEUR (Vorjahr: 21TEUR).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

	Gesamt 31.12.2024 TEUR	Fälligkeit		
		bis 1 Jahr TEUR	1bis 5 Jahre TEUR	mehr als 5 Jahre TEUR
Miete	46.157	2.716	10.864	32.577
	<u>46.157</u>	<u>2.716</u>	<u>10.864</u>	<u>32.577</u>

In der vom Notar Th. Santüns am 02.11.2018 beurkundeten Vereinbarung (UR. Nr. 1113/2018S) hat die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH einen Mietvertrag über eine noch zu errichtende Schule mit einer Festmietzeit von 20 Jahren geschlossen. Übergabezeitpunkt des Mietobjektes und Beginn der Mietzahlungen war der 01.08.2021. In den sonstigen finanziellen Verpflichtungen sind die Mieterhöhungen durch Indexsteigerungen nicht berücksichtigt.

Die Gesellschaft hat sich im Rahmen der Kaufverträge für die Objekte Menzelstraße 1-3a, 7-8a und Kleinstückenweg 5, Straße der Jugend 3, 5, 7 und 9, Kleinstückenweg 7-7d, Straße der Befreiung 1-3c und Kleinstückenweg 8-8c sowie Garagenkomplex Kleinstückenweg verpflichtet, bei einem Weiterverkauf Teilbeträge der Mehrerlöse abzuführen.

Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten

Das unter der Bilanz ausgewiesene Treuhandvermögen und die entsprechenden - Treuhandverbindlichkeiten betreffen die Bankkonten für die treuhänderisch verwalteten Objekte.

D. Sonstige Angaben

Die Gesellschaft beschäftigte durchschnittlich 12 Mitarbeiter (Vorjahr: 10), davon 10 Angestellte und zwei gewerblichen Mitarbeiter.

Als Geschäftsführer ist bestellt:

Herr Jan Krolik, Diplom-Kaufmann (FH), Rangsdorf

Auf die Angabe zu den Bezügen wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Dem **Aufsichtsrat** gehören an:

Herr Sven Reimer	Geschäftsführer; Aufsichtsratsvorsitzender, Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen
Frau Wiebke Sahin-Connolly	Bürgermeisterin der Stadt Zossen
Herr Edgar Leisten	Rentner; Mitglied der Stadtverordneten- Versammlung der Stadt Zossen (seit 15. Oktober 2024)
Herr Thomas Czesky	Vertriebsleiter/Dipl. Ing. Maschinenbau Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (seit 15. Oktober 2024)
Frau Michaela Schreiber	Volljuristin; Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (seit 15. Oktober 2024)
Herr Peter Hummer	Finanzkaufmann; Mitglied der Stadtverordneten-

versammlung der Stadt Zossen (bis 15. Oktober 2024)

Herr Detlef Klucke

selbständiger Kfz-Meister;
Mitglied der Stadtverordnetenversammlung der Stadt
Zossen (bis 15. Oktober 2024)

Herr Steffen Sloty

Bauzeichner; Mitglied der Stadtverordneten-
versammlung der Stadt Zossen (bis 15. Oktober 2024)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates in 2024 betragen 1.650,00 EUR (Vorjahr: 1.000,00 EUR).

E. Ergebnisverwendung

Die Geschäftsführung schlägt vor, das Jahresergebnis 2024 auf neue Rechnung vorzutragen.

F. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bedeutsame Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die die Entwicklung der Gesellschaft wesentlich beeinflussen können, sind nicht eingetreten.

Zossen, den 25. August 2025



Jan Krolik

(Geschäftsführer)

Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH, Zossen

Lagebericht für das Jahr 2024

Inhaltsverzeichnis

I. Makroökonomische Lage: Allgemeine Entwicklung der deutschen und brandenburgischen Wirtschaft.....	2
1. Entwicklung der deutschen Wirtschaft.....	2
2. Entwicklung der brandenburgischen Wirtschaft.....	3
II. Regionale Entwicklungen: Spezifische Faktoren in Zossen und Umgebung, wie Bevölkerungswachstum, Infrastrukturprojekte oder Veränderungen in der Immobilienbranche.....	4
1. Bevölkerungswachstum.....	4
2. Infrastrukturprojekte.....	4
3. Veränderungen in der Immobilienbranche.....	5
4. Wirtschaftliche Entwicklung.....	5
5. Herausforderungen und Chancen	6
III. Geschäftsentwicklung und operatives Ergebnis.....	6
1. Portfoliozusammensetzung.....	7
2. Entwicklung der Gesellschaft	8
3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	14
IV. Prognosebericht.....	16
1. Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum.....	16
2. Immobilien- und Mietpreisentwicklung	16
3. Neubauprojekte und Stadtentwicklung	16
4. Herausforderungen durch Baukosten und Zinsen.....	17
5. Fokus auf bezahlbaren Wohnraum.....	17
6. Demografische Veränderungen.....	17

Wirtschaftliches Umfeld und Marktbedingungen

I. Makroökonomische Lage: Allgemeine Entwicklung der deutschen und brandenburgischen Wirtschaft.

1. Entwicklung der deutschen Wirtschaft

Die deutsche Wirtschaft stand im Jahr 2024 weiterhin unter dem Einfluss anhaltender globaler Unsicherheiten und struktureller Herausforderungen. Nach dem pandemiebedingten Einbruch und der Energiekrise zeigte sich die konjunkturelle Entwicklung auch 2024 schwach.

Wachstum und Konjunktur:

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung blieb verhalten. Nach einem bereits rückläufigen Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 (-0,3 %) verzeichnete die deutsche Wirtschaft auch 2024 ein leichtes Minus von -0,2 %. Damit setzte sich die Phase schwachen Wachstums fort. Wesentliche Gründe hierfür waren eine weiterhin zurückhaltende Investitionstätigkeit, eine schwache Exportdynamik sowie hohe Kostenbelastungen in energieintensiven Branchen.

Inflation und Geldpolitik:

Die Inflationsrate ging 2024 spürbar zurück, lag aber mit durchschnittlich 2,2 % bis 2,5 % weiterhin über dem langfristigen Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB). Ursache für den Rückgang war die Entspannung bei den Energiepreisen sowie eine nachlassende Nachfrage. Die EZB leitete im Jahresverlauf erste Zinssenkungen ein, nachdem die Zinsen zuvor auf ein restriktives Niveau angehoben worden waren. Die geldpolitische Straffung der Vorjahre wirkte jedoch weiterhin dämpfend auf die wirtschaftliche Dynamik.

Arbeitsmarkt:

Trotz des anhaltend schwierigen wirtschaftlichen Umfelds blieb der deutsche Arbeitsmarkt insgesamt stabil. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt 2024 bei rund 6,0 %. Die Beschäftigung erreichte mit über 46 Millionen Erwerbstätigen einen historischen Höchststand. Gleichzeitig stellte der Fachkräftemangel – insbesondere in technischen Berufen, im Handwerk, im Gesundheitswesen und der IT-Branche – Unternehmen weiterhin vor erhebliche Herausforderungen.

Immobilien- und Wohnungsmarkt:

Der Immobilienmarkt kühlte sich 2024 spürbar ab. Die langjährige Aufwärtsentwicklung bei Immobilienpreisen kam zum Stillstand. Steigende Baukosten, hohe Zinsen und strengere Finanzierungsvorgaben führten zu einem Rückgang der Bautätigkeit. Dennoch bleibt der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum – insbesondere in urbanen Räumen – weiterhin hoch. Die Rahmenbedingungen für Investitionen in den Wohnungsbau bleiben aufgrund regulatorischer Vorgaben, hoher Energieeffizienzstandards und finanzieller Unsicherheiten anspruchsvoll.

Klimapolitik und Energiewende:

Die Energiewende und die Erreichung der nationalen Klimaziele bleiben zentrale politische Handlungsfelder. Der Ausbau erneuerbarer Energien und die Dekarbonisierung des Gebäudesektors führten zu wachsenden Anforderungen an Neubauten und Bestandsimmobilien.

Die gestiegenen energetischen Standards wirkten sich kostentreibend auf Bau- und Modernisierungsmaßnahmen aus. Gleichzeitig sind Investitionen in Energieeffizienz und nachhaltige Gebäudekonzepte langfristig notwendig, um ökologischen und regulatorischen Anforderungen gerecht zu werden.

2. Entwicklung der brandenburgischen Wirtschaft

Brandenburg verzeichnete auch im Jahr 2024 eine weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklung, die sich durch eine dynamische Branchenvielfalt und anhaltende Zuwächse im Vergleich zu vielen anderen ostdeutschen Bundesländern auszeichnet.

Wirtschaftswachstum:

Das Wirtschaftswachstum Brandenburgs lag 2024 über dem Bundesdurchschnitt und profitierte insbesondere von der starken Nachfrage aus dem Berliner Umland sowie verstärkten Investitionen in Industrie und Dienstleistung. Die günstige geografische Lage und die gute Verkehrsinfrastruktur unterstützen die anhaltende wirtschaftliche Expansion.

Industrie und Ansiedlungen:

Die Tesla Gigafactory in Grünheide bleibt ein wesentlicher Wirtschaftsmotor für die Region. Im Jahr 2024 wurden weitere Zulieferer und technologieorientierte Unternehmen angesiedelt, was die industrielle Wertschöpfungskette stärkt und neue Arbeitsplätze schafft. Die nachhaltige Integration dieser Großinvestition in die regionale Wirtschaft fördert zudem Innovationsnetzwerke und regionale Kooperationen.

Infrastruktur und Urbanisierung:

Die Urbanisierung in Brandenburg schreitet weiter voran, besonders in den Städten Potsdam, Cottbus sowie rund um den BER-Flughafen. Der Zuzug von Familien und Fachkräften aus Berlin führt zu einem erhöhten Bedarf an Wohnraum und öffentlicher Infrastruktur. Die Verkehrsverbindungen und digitale Infrastruktur werden kontinuierlich ausgebaut, um dem Bevölkerungswachstum gerecht zu werden.

Arbeitsmarkt:

Die Arbeitslosenquote in Brandenburg sank im Jahresverlauf 2024 auf etwa 5,4 % und liegt damit unter dem Vorjahreswert. Die neue industrielle Basis und der Ausbau des Dienstleistungssektors tragen zur Beschäftigungsentwicklung bei. Dennoch bestehen weiterhin Engpässe bei Fachkräften, insbesondere im verarbeitenden Gewerbe, im Baugewerbe sowie in Pflegeberufen.

Wohnungsmarkt und Immobilienentwicklung:

Der Wohnungsmarkt in Brandenburg blieb 2024 angespannt, vor allem in den beliebten Speckgürteln Berlins. Die Preise für Mieten und Eigentumswohnungen stiegen weiter an, insbesondere in Potsdam, Falkensee und Oranienburg. Die Nachfrage nach Neubauprojekten wächst kontinuierlich, wobei der Fokus zunehmend auch auf sozialem Wohnungsbau und bezahlbarem Wohnraum liegt. Regionale Förderprogramme und Investitionen zielen darauf ab, diesen Bedarf nachhaltig zu decken.

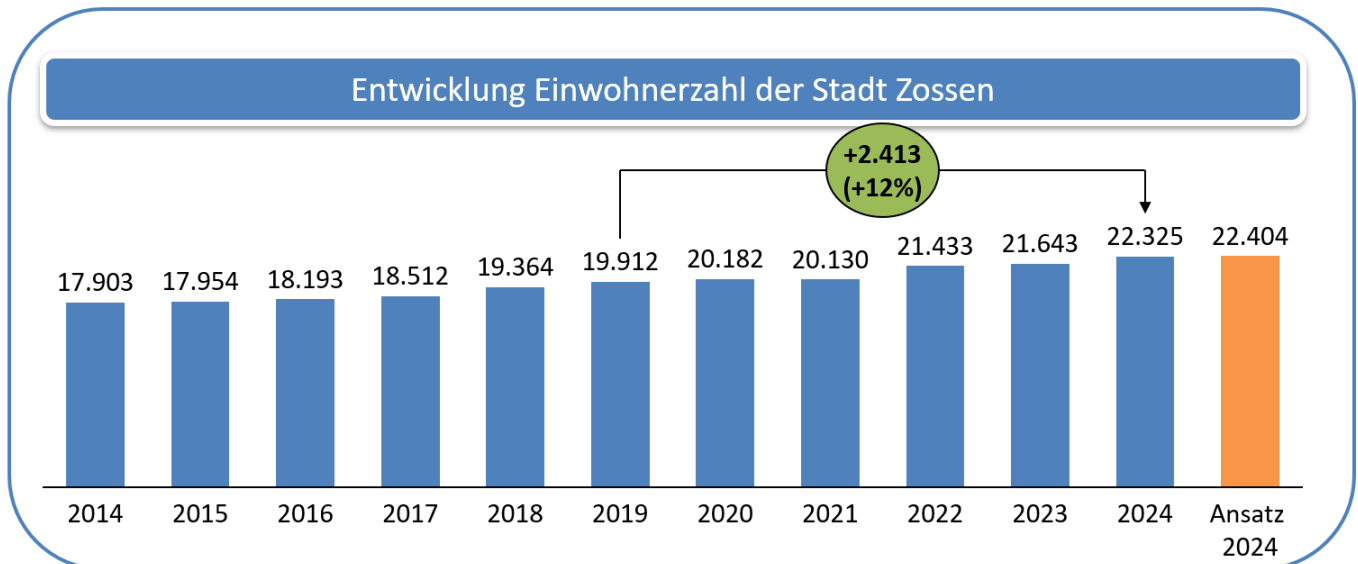
II. Regionale Entwicklungen: Spezifische Faktoren in Zossen und Umgebung, wie Bevölkerungswachstum, Infrastrukturprojekte oder Veränderungen in der Immobilienbranche.

Die Region Zossen und ihr Umland haben sich auch im Jahr 2024 dynamisch weiterentwickelt. Die Kombination aus Bevölkerungswachstum, Ausbau der Infrastruktur und Veränderungen im Immobilienmarkt prägt die Stadt und ihre Umgebung maßgeblich.

1. Bevölkerungswachstum

Zossen profitiert weiterhin von seiner Nähe zur Hauptstadt Berlin. Die anhaltend steigenden Miet- und Immobilienpreise in Berlin sowie die Suche nach höherer Lebensqualität führen dazu, dass insbesondere junge Familien, Berufspendler und Senioren vermehrt in das etwa 30 Kilometer südlich gelegene Zossen ziehen. Dieser Trend verstärkt das Bevölkerungswachstum und die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort.

Die Bevölkerungsstruktur in Zossen wird durch den Zuzug diverser Altersgruppen geprägt. Junge Familien sorgen für eine steigende Geburtenrate, während gleichzeitig ältere Menschen die ruhige und gut angebundene Region als attraktiven Rückzugsort wählen. Dadurch ergibt sich eine ausgewogene Altersstruktur, die auch neue Anforderungen an Infrastruktur und soziale Angebote mit sich bringt.



Die Prognosen für die kommenden Jahre bestätigen den Trend zum Wohnen im Speckgürtel Berlins. Zossen wird voraussichtlich weiteres Wachstum verzeichnen, was eine vorausschauende Stadtentwicklung und Ausbau der kommunalen Infrastruktur erfordert.

2. Infrastrukturprojekte

Digitalisierung: Der Ausbau der digitalen Infrastruktur, insbesondere des schnellen Breitbandinternets, wurde 2024 weiter intensiviert. Dies stärkt die Attraktivität Zossens als Standort für private Haushalte und Unternehmen gleichermaßen.

Bildungseinrichtungen:

Mit dem zunehmenden Bevölkerungswachstum wurde der Ausbau von Schulen fokussiert und Kindertagesstätten vorangetrieben. Neue Bildungs- und Betreuungsangebote müssen geschaffen werden, um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden und die Lebensqualität für Familien zu erhöhen.

3. Veränderungen in der Immobilienbranche

Die Nachfrage nach Wohnraum in Zossen ist auch 2024 hoch geblieben. Sowohl Mietwohnungen als auch Eigenheime sind gefragt, was die Preise weiterhin steigen lässt. Dies spiegelt sich besonders in attraktiven Lagen mit guter Verkehrsanbindung wider.

Neubauprojekte:

Um dem starken Bedarf zu begegnen, wurden zahlreiche Neubauprojekte realisiert und weitere sind in Planung. Besonders gefragt sind moderne, energieeffiziente Wohnquartiere mit guter Infrastruktur und Anbindung an den Nahverkehr.

Sanierung und Modernisierung:

Neben Neubauten gewinnt die energetische Sanierung älterer Gebäude an Bedeutung. Modernisierungen tragen dazu bei, die Wohnqualität zu verbessern und den Energieverbrauch zu reduzieren.

Angebot und Nachfrage:

Trotz der Bautätigkeit bleibt der Markt an bezahlbarem Wohnraum angespannt. Sozialer Wohnungsbau und geförderte Wohnprojekte sind zentrale Themen der kommunalen Planung, um eine soziale Durchmischung zu gewährleisten.

4. Wirtschaftliche Entwicklung

Ansiedlung neuer Unternehmen: Zossen wird durch seine Infrastruktur und den Bevölkerungszuwachs zunehmend für Unternehmen attraktiv. Mittelständische Betriebe aus Bau, Handwerk, Dienstleistungen und dem Einzelhandel erweitern ihre Präsenz, was zur Schaffung neuer Arbeitsplätze beiträgt.

Tourismus: Der naturnahe Tourismus entwickelt sich weiterhin positiv. Die Region profitiert von einer steigenden Anzahl von Tages- und Übernachtungsgästen, die die Seen, Wälder und Radwege nutzen. Diese Entwicklung stärkt insbesondere Gastronomie und lokale Händler.

5. Herausforderungen und Chancen

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bleibt auch 2024 eine zentrale Herausforderung. Die Nachfrage übersteigt weiterhin das Angebot, insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen.

Mit dem Wachstum wächst auch die Verantwortung für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Umweltfreundliches Bauen, Energieeffizienz und der Erhalt von Grünflächen haben weiterhin hohe Priorität in Planung und Umsetzung.

Demografischer Wandel: Der Anteil älterer Menschen nimmt weiter zu. Die Stadt muss daher ihre Angebote im Bereich Pflege, Betreuung und barrierefreies Wohnen ausbauen, um den Bedürfnissen einer alternden Bevölkerung gerecht zu werden.

III. **Geschäftsentwicklung und operatives Ergebnis**

Die Zosener Wohnungsbaugesellschaft mbH ist eine Eigengesellschaft, deren Gesellschafter zu 100% die Stadt Zossen ist.

Das Unternehmen besteht aus 4 Geschäftsfeldern:



Die Zosener Wohnungsbaugesellschaft mbH ist mit 286 Wohneinheiten ein mittelgroßes Wohnungsunternehmen in der Stadt Zossen. Seit über 30 Jahren stellen wir der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung und tragen durch kontinuierliche Pflege, Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestandes zur Wohnqualität in der Region bei.

Zum Unternehmensportfolio gehören neben Wohnimmobilien auch gewerbliche Liegenschaften, die sich im Eigentum der Zosener Wohnungsbaugesellschaft mbH befinden und eigenverantwortlich bewirtschaftet werden. Zusätzlich vermieten wir einen Schulcampus an die Stadt Zossen, der für kommunale Bildungszwecke genutzt wird.

Unser Ziel ist es, einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung zu leisten und dabei wirtschaftlich, sozial und ökologisch verantwortungsvoll zu handeln.

Das Portfolio von der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH besteht aus kleinen bis mittelgroße Wohneinheiten. Im Durchschnitt sind die Wohnungen ca. 53 m² groß. Die Zielgruppe für diese Wohneinheiten sind Mieter mit niedrigem bis mittlere Einkommen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden insgesamt 499.210,95 Euro für Instandhaltungsmaßnahmen aufgewendet, was im Vergleich zum Vorjahr (ca. 235.000 Euro) eine deutliche Steigerung darstellt. Einen wesentlichen Anteil nahm die Dachsanierung in der „Straße der Jugend“ mit Kosten in Höhe von ca. 280.000 Euro ein.

Im Rahmen von Mieterwechseln wurden in mehr als 10 Wohneinheiten umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt, um diese auf einen modernen und zeitgemäßen Standard zu bringen. Die Maßnahmen umfassten insbesondere die komplette Erneuerung der Elektrik innerhalb der Wohnungen sowie die Sanierung der Bäder. Zudem wurden, sofern erforderlich, die Etagenheizungen ausgetauscht. Weitere Arbeiten beinhalteten das Spachteln und Begradigen der Wände, den Austausch der Innentüren einschließlich der Zargen sowie die Instandsetzung der Fußböden inklusive neuer Beläge. Diese gezielten Modernisierungen tragen wesentlich zur Wohnqualität und langfristigen Werterhaltung unseres Bestands bei.

1. Portfoliozusammensetzung

Das Immobilienportfolio umfasst verschiedene Nutzungsarten mit unterschiedlichen Eigentums- und Verwaltungsverhältnissen. Im Eigenbestand befinden sich 286 Wohnungen, die den Kernbestand bilden. Die Leerstandsquote für diesen Eigenbestand lag im Jahr 2024 bei 5,22 % (ca. 14,58 Wohneinheiten) und ist damit gegenüber dem Vorjahr (4,2 % bzw. 12 Wohneinheiten) leicht angestiegen. Dieser Anstieg ist vor allem auf verstärkte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen. Durch die intensivere Renovierung einiger Wohnungen kam es zu verlängerten Leerstandszeiten, da diese Einheiten für die Sanierung aus dem Vermietungsprozess herausgenommen wurden. Diese Maßnahmen sind jedoch langfristig zur Werterhaltung und Steigerung der Wohnqualität notwendig und werden sich künftig positiv auf die Vermietbarkeit und den Wert des Bestands auswirken.

Zusätzlich werden 198 Wohnungen im Eigentum der Stadt Zossen durch die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH verwaltet. Die WEG-Verwaltung umfasst 91 Wohnungen, verteilt auf neun Eigentümergemeinschaften, darunter 22 Einheiten der WEG-Sondereigentumsverwaltung (WEG-SV). Weitere 193 fremde Wohneinheiten werden ebenfalls von der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH verwaltet.

Für Übergangs- und Krisensituationen sind 24 Wohneinheiten kommissarisch verwaltet. Im Bereich der gewerblichen Einheiten umfasst das Portfolio 16 Objekte im Eigenbestand sowie 26 Objekte im Eigentum der Stadt Zossen, die ebenfalls von der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH betreut werden.

Dem Portfolio sind zudem 145 Eigentums-Garagen zugeordnet, während zwei Garagen im Rahmen von WEG-Sondereigentumsverwaltungen fremdverwaltet werden. Pachtgrundstücke im Besitz der Stadt Zossen, vorwiegend Kleingarten- und Erholungsflächen, umfassen 239 Flächen.

Abschließend besteht eine 10,1-prozentige Beteiligung an einem Schulcampus-Objekt, das an die Stadt Zossen vermietet wird und einen indirekten Einfluss ermöglicht.

Durch die Übernahme der städtischen Immobilien erhält die Gesellschaft zusätzliche Einnahmequellen aus den vermieteten Wohnungen und weiteren Objekten. Die geplante Sanierung der städtischen Wohngebäude trägt maßgeblich zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bei und entlastet somit den lokalen Wohnungsmarkt.

Darüber hinaus ermöglicht der Zugang zu speziellen Förderprogrammen, die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften vorbehalten sind, höhere Fördermittelzusagen für Neubau- und Sanierungsprojekte. Die Bündelung der Immobilienbestände innerhalb der Gesellschaft steigert die Effizienz durch standardisierte Abläufe und ein optimiertes Immobilienmanagement. Dadurch können Synergien genutzt, Betriebskosten gesenkt sowie Projekte schneller und kostengünstiger umgesetzt werden.

Für das Jahr 2025 ist die Einbringung der Immobilien in der Menzelstraße 9, 10 und 11 in die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH vorgesehen. Nach bereits vorliegender Zustimmung des Aufsichtsrats hat nun auch die Stadtverordnetenversammlung der Einbringung des Grundstückes zugestimmt.

2. Entwicklung der Gesellschaft

2.1. Geschäftsverlauf

Die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem **Jahresüberschuss** in Höhe von **389.713,21 EUR** ab und hat somit die Erwartungen der Geschäftsführung übertroffen. Die Rückstellungen für anhängige Rechtsstreitigkeiten wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig aufgebraucht. Der Fokus des Geschäftsjahres lag auf der Sicherung der Liquidität, um die laufende Betriebsfähigkeit jederzeit sicherzustellen und gleichzeitig die Umsetzung der im Wirtschaftsplan verankerten Projekte voranzutreiben.

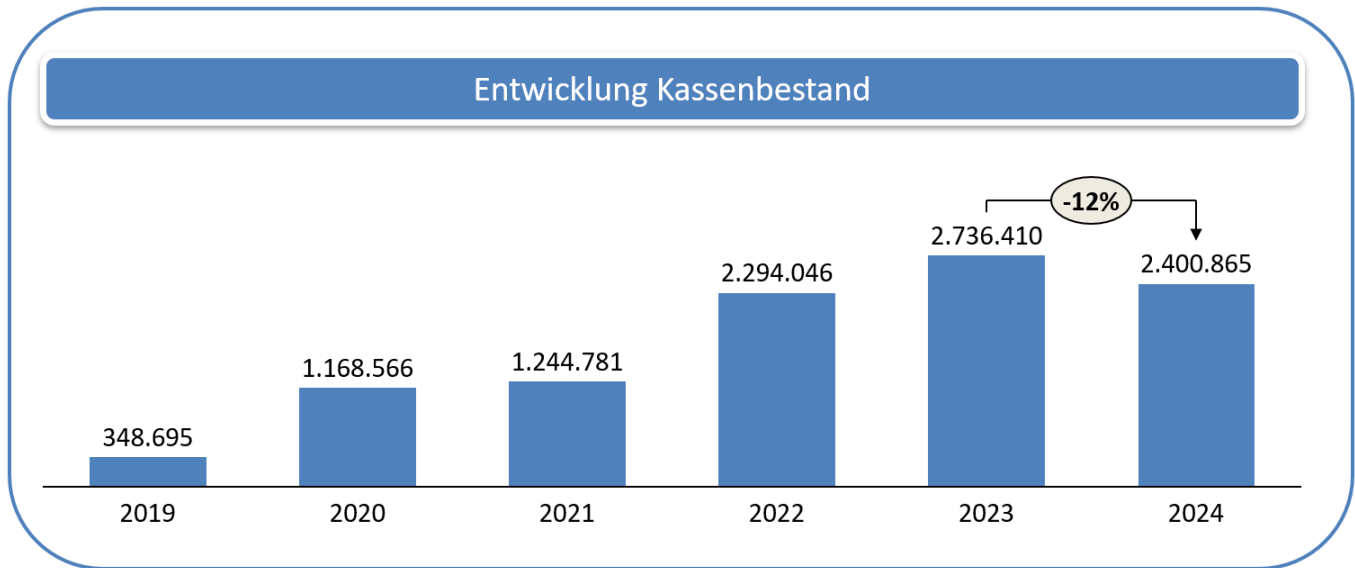
Im Geschäftsjahr 2024 wurden zwei zentrale Projekte verfolgt: die **Dachsanierung** und die Errichtung einer **Photovoltaikanlage** (PV-Anlage).

Die **Dachsanierung** konnte plangemäß und innerhalb des veranschlagten Budgets in Höhe von **320.000 EUR** vollständig abgeschlossen werden. Die Inbetriebnahme der PV-Anlage verschob sich aufgrund einer Systemumstellung sowie der eingeschränkten zeitlichen Verfügbarkeit beteiligter Akteure ins Jahr 2025. Die Abnahme erfolgte schließlich im Mai 2025.

Beide Projekte wurden **ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert**. Eine Kreditaufnahme war im gesamten Jahr nicht erforderlich, da die Gesellschaft über eine solide Liquiditätsbasis verfügte.

Der **Kassenbestand** zum 31.12.2024 betrug **2,4 Mio. EUR** und lag damit um **300.000 EUR unter dem Vorjahresniveau**. Dieser Rückgang resultiert im Wesentlichen aus den Mittelabflüssen im Zusammenhang mit den Investitionsmaßnahmen.

Die Gesellschaft war dabei zu keinem Zeitpunkt auf externe Finanzierungsmittel angewiesen.



Die Gesellschaft erzielte im Jahr 2024 einen soliden Vermietungsstand. Die **Mieterträge** aus steuerfreien Umsätzen **stiegen** gegenüber dem Vorjahr um **1,9 %** auf **991,6 TEUR**. Der durchschnittliche **Leerstand lag bei 5 %** und war im Wesentlichen auf die Nichtvermietbarkeit der Wohnungen in der Menzelstraße 3 sowie aus laufenden Sanierungen nach Mieterwechseln zurückzuführen.

Im Bereich der Fremdverwaltung konnte ein weitgehend stabiler Bestand gehalten werden. Die **Erlöse** aus der **Betreuungstätigkeit** beliefen sich auf **194,2 TEUR**, was einer **Steigerung** von **6,9 %** gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Zum 31.12.2024 beschäftigte die Zossener Wohnen GmbH **11 hauptberufliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie eine geringfügig beschäftigte Person**. Die **Personalkosten stiegen** im Vergleich zum Vorjahr um 96 TEUR (+19 %). Dies ist einerseits auf die im Jahr 2024 wirksam gewordenen **Tarifierhöhungen**, andererseits auf den **Personalaufbau im Hausmeisterteam** zurückzuführen (Volljahreseffekt).

Zur Sicherstellung eines reibungslosen Wissens- und Aufgabenübergangs in der Wohnungseigentumsverwaltung (WEG) wurde eine zusätzliche Fachkraft eingestellt, da eine langjährige Mitarbeiterin in den Ruhestand trat. Nach einem kurzfristigen Personalwechsel konnte die Stelle zügig nachbesetzt werden. Weitere Personalwechsel in den Bereichen ZWG eigenen Immobilienbestand und WEG Verwaltung wurden durch interne Rotationen sowie gezielte Neueinstellungen aufgefangen.

Im technischen Bereich wurde eine bestehende Hausmeisterstelle nachbesetzt. Zudem wurde zur effizienteren Betreuung der städtischen Objekte und zur Reduktion externer Dienstleisterkosten eine weitere Hausmeisterstelle neu geschaffen und besetzt.

Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Personalkosten auch in den kommenden Jahren weiter steigen werden – u. a. durch allgemeine Lohnentwicklungen, tarifliche Anpassungen sowie mögliche weitere Einstellungen. Die in 2024 ergriffenen Maßnahmen dienen jedoch dem Ziel, eine nachhaltige, effizientere Personalstruktur zu etablieren.



Die übrigen Ertrags- und Aufwandspositionen entwickelten sich im Jahresverlauf weitgehend stabil.

Die **Rechts- und Beratungskosten reduzierten** sich deutlich auf *4,5 TEUR*, bedingt durch das Auslaufen der Aufwendungen im Zusammenhang mit früheren Rechtsstreitigkeiten.

Die **EDV-Kosten** stiegen um **+9,8 TEUR**, was auf die parallele Nutzung der alten und neuen Verwaltersoftware sowie erforderliche Schulungen zurückzuführen ist. Diese Doppelbelastung entfällt ab 2025. Die neue Software ermöglicht künftig ein vollständig digitales Arbeiten, befindet sich aber noch in der Einführungsphase.

Die **Fortbildungskosten** stiegen deutlich um **+4,5 TEUR** aufgrund der Qualifizierung zur zertifizierten WEG-Verwalterin. Leider konnte die geschulte Mitarbeiterin nicht gehalten werden, weshalb eine erneute Schulung in 2025 erforderlich wird. Der Fachkräftemangel im Bereich WEG-Verwaltung bleibt weiterhin spürbar.

2.2. Vermietungsstand

Der in Punkt 2 des Lageberichts erwähnte Vermietungsstand der ZosseNER Wohnungsbaugesellschaft mbH zum 31.12.2024 von ca. 95% ist vergleichbar mit den anderen regionalen Wohnungsgesellschaften im südlichen Berliner Raum. Der allgemeine Vermietungsstand ist als gut zu bezeichnen und bestätigt eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr. In Beachtung der ständigen Instandsetzung der Wohnungen bei Mieterwechsel wird eine hundertprozentige Vermietung kaum zu erreichen sein. Der hohe Leerstand in der Menzelstraße 3 ist ein entscheidender Faktor und würde bei einer Vollvermietung nach Sanierung die Leerstandsquote auf 3,7 % reduzieren.

2.3. Mietpreisentwicklung

Wie der aktuellen Übersicht zu entnehmen ist, befinden sich die Nettokaltmieten im Bestand auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Dies ist vor allem auf die Lage sowie den baulichen Zustand einzelner Objekte zurückzuführen. In den vergangenen Jahren wurden nur in begrenztem Umfang Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, da der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit auf dem Bau der Gesamtschule Dabendorf lag.

Zur Sicherstellung der Vermietbarkeit sowie zur Umsetzung behördlicher Auflagen wurden kontinuierlich Instandhaltungsmaßnahmen vorgenommen.

Diese dienen in erster Linie der Substanzerhaltung und der Vermietbarkeit, jedoch nicht der gezielten Verbesserung der Wohnqualität oder Energieeffizienz.

Die Geschäftsführung verfolgt für die kommenden Jahre das Ziel, den Bestand schrittweise zu modernisieren und damit auch die Mietentwicklung positiv zu beeinflussen. Um den langfristigen Erhalt und die Wirtschaftlichkeit der Liegenschaften sicherzustellen, ist eine Erhöhung der durchschnittlichen Nettokaltmiete auf 7,00 EUR/m² erforderlich. Die daraus resultierenden Mehreinnahmen sollen gezielt für weitere Modernisierungen und qualitative Aufwertungen des Bestands eingesetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2024 konnten weitere Wohnungen umfassend saniert werden. Infolge dieser Maßnahmen wurde bei einzelnen Einheiten eine Kaltmiete von über 7,50 EUR/m² realisiert. Diese Entwicklung zeigt, dass der eingeschlagene Weg Wirkung zeigt und Potenzial zur wertorientierten Weiterentwicklung des Bestands vorhanden ist.

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung

Die Energiekosten insgesamt bleiben auf Vorjahresniveau. Während die Heizkosten leicht um 1 % (-1,4 TEUR) gesunken sind, steigen die Stromkosten um 8 % (+1,3 TEUR). Deutliche Einsparungen ergeben sich bei den Wasserkosten mit über 20,5 TEUR weniger als im Vorjahr. Demgegenüber stehen steigende Versicherungsbeiträge in Höhe von +2,7 TEUR.

Instandhaltungsmaßnahmen

Die Zosener Wohnungsbaugesellschaft mbH plant jährlich rund 400 TEUR in Instandhaltungsmaßnahmen zu investieren, um den Gebäudebestand langfristig zu sichern. Sanierungen erfolgen nach dem Auszug der Mieter und vor einer Neuvermietung. Dabei kann es zu mehrmonatigem Leerstand kommen, da nicht alle Gewerke gleichzeitig verfügbar sind. Ziel des Objektbetreuers ist es jedoch, die Sanierungsdauer möglichst kurz zu halten.

2.4. Sanierungsmaßnahmen / Neubaumaßnahmen

Menzelstraße 3 und 3a (ausgesetzt)

Das Gebäude wurde um 1960 als Dreispänner mit zwei Treppenhäusern (3 und 3a) errichtet und umfasst ein Keller-, zwei Wohn- und ein unbeheiztes Dachgeschoss. Jede Etage beherbergt sechs Zwei-Raumwohnungen mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von etwa 40m², was insgesamt zwölf Zwei-Raumwohnungen und eine Gesamtwohnfläche von 480m² ergibt. Im Jahr 2023 wurde das Gebäude mehrfach inspiziert, um seinen aktuellen Zustand und die Bausubstanz zu bewerten, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Schaffung ansprechenden Wohnraums in der Stadt Zossen gelegt wurde. Zu diesem Zweck wurde eine ungenutzte Zwei-Raumwohnung vermessen und ein attraktiver, offener Grundriss entworfen. Verschiedene Varianten wurden mithilfe einer 3D-Software visualisiert und präsentiert.

Des Weiteren fand eine Beratung mit einem Energieberater für Wohngebäude statt. Es wurden verschiedene Optionen zur Energieeinsparung diskutiert, darunter die Heizungsanlage, die Dämmung der Gebäudehülle, der Austausch von Fenstern usw. Die derzeitigen Förderprogramme für dieses Objekt sind in Anbetracht seines Zustands entweder begrenzt oder das Fördervolumen ist überschaubar.

Von den zwölf Wohnungen sind derzeit fünf vermietet, wovon vier von Privatpersonen und eine seit 2023 von der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH als Hausmeisterstützpunkt genutzt wird. Die Verteilung der vermieteten Wohnungen im Objekt ist unregelmäßig, was eine Strangsanierung ohne Mieterverzug erschwert. Aus diesem Grund wird angestrebt, zunächst eine umfassende Sanierung des benachbarten leerstehenden Mehrfamilienhauses "Menzelstraße 11, 11a und 11b" durchzuführen, um den Mietern der Menzelstraße 3 und 3a Ausweichwohnraum zur Verfügung zu stellen, bevor dieses Objekt saniert wird. Für dieses Vorhaben stehen Förderprogramme zur Verfügung, die deutlich großzügiger sind und somit eine höhere Fördermittelquote ermöglichen. Es wurde beschlossen, das Bauprojekt Menzelstraße 3 auszusetzen und den Fokus auf das Projekt Menzelstraße 10 und 11 zu richten. Für dieses Vorhaben liegt ein positives Votum des Aufsichtsrats vor. Im Jahr 2025 werden daher alle notwendigen Schritte zur zeitnahen Umsetzung eingeleitet.

Dachsanierung Straße der Jugend 3 bis 9

Nachdem im Frühjahr 2023 sämtliche Ausführungsvorgaben sowie die Leistungsverzeichnisse final abgestimmt worden waren, erfolgte im Juli 2023 – in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat – eine beschränkte Ausschreibung der Leistungen für die drei am Bau beteiligten Gewerke. Die Submission wurde im August 2023 durchgeführt. Im Anschluss daran erfolgte die Angebotsauswertung, auf deren Grundlage der Zuschlag Ende September 2023 erteilt wurde.

Um witterungsbedingte Verzögerungen zu vermeiden, wurde der Baubeginn bewusst auf das Frühjahr 2024 terminiert. Die Vorlaufzeiten für die Abstimmung mit den Gewerken, die Personalplanung sowie die Materialdisposition erwiesen sich als ausreichend, sodass die bauliche Umsetzung ohne nennenswerte Komplikationen und weitgehend unbeeinträchtigt von Witterungseinflüssen erfolgen konnte.

PV-Anlage Gesamtschule Dabendorf

Nach Abschluss der Planungen und Materialbestellungen zu Jahresbeginn 2024 begann im April die bauliche Umsetzung der PV-Anlage. Die Installation auf den Flachdächern wurde im Juli/August abgeschlossen. Aufgrund geänderter Vorgaben des Netzbetreibers und technischer Abweichungen verzögerte sich die Netzanbindung, sodass eine Inbetriebnahme im Jahr 2024 nicht möglich war.

Zu Beginn des Jahres 2025 erfolgten notwendige Nachrüstungen und Anpassungen, u. a. am Mittelspannungsanschluss, der Sensorik, dem Schutzrelais sowie dem Blitzschutz. Die endgültige Inbetriebnahme der Anlage konnte am 21. Mai 2025 erfolgreich erfolgen.

2.5. Interne Entwicklung

Aufgrund der positiven Erfahrungen während der Pandemie und der weiterhin erfolgreichen Umsetzung im Jahr **2024** bleibt die Möglichkeit bestehen, dass Mitarbeiter – sofern es ihre Tätigkeit erlaubt – **im Homeoffice arbeiten können**. Diese Regelung hat sich bewährt und trägt dazu bei, die **Attraktivität der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH als Arbeitgeber** zu stärken

Zur weiteren Optimierung der Arbeitsbedingungen ist geplant, in den kommenden Jahren die **Hardware umzustellen**, um den Einsatz mehrerer Endgeräte überflüssig zu machen. Derzeit nutzen einige Mitarbeiter noch zusätzliche Geräte parallel.

2.5.1. Einführung neue Verwaltungssoftware

Im **April 2024** wurde die neue Verwaltungssoftware **Immoware24** als **webbasierte Anwendung** eingeführt. Die Software ermöglicht standortunabhängiges Arbeiten und stellt einen wichtigen Schritt hin zur **digitalen und beleglosen Hausverwaltung** dar.

Die Umsetzung führte zunächst zu einer **erhöhten Arbeitsbelastung der Mitarbeitenden**, da das Jahr **rückwirkend nachgebucht** werden musste. Zusätzlich mussten **Stammdaten aufbereitet, Mitarbeiterschulungen durchgeführt** und gleichzeitig der **laufende Betrieb aufrechterhalten** werden.

Ein wesentlicher Vorteil besteht darin, dass der bisherige **Doppelprozess in der Finanzbuchhaltung** entfällt. Die Verantwortung für die steuerliche Buchführung wurde vollständig an das **Steuerbüro übertragen**

Im Zuge der Umstellung wurden **neue digitale Arbeitsprozesse eingeführt**: Eingangsbelege müssen nun entweder **eingescannt oder digital im DMS-System (Dokumentenmanagementsystem) gespeichert** werden. Außerdem wird sichergestellt, dass **elektronische Rechnungen automatisiert eingelesen** werden können.

2.5.2. Aufbau der Marke „Zossener Wohnen“

Mit der Einführung der Marke „**Zossener Wohnen**“ und dem neuen Logo wurde ein bedeutender Schritt zur **strategischen Neupositionierung** des Unternehmens unternommen. Ziel ist es, durch eine **moderne visuelle Identität** und gezielte Kommunikation eine **starke, wiedererkennbare Marke** am Markt zu etablieren.

Der Markenauftritt wurde bereits auf **Briefköpfen** umgesetzt. In den kommenden Monaten folgen weitere Maßnahmen, wie die **Fahrzeugbeklebung** und die **neue Mitarbeiterkleidung**. Der **Markenwechsel ist noch nicht vollständig abgeschlossen**, jedoch befinden wir uns dabei **auf einem sehr guten Weg**.

2.5.3. Schulbau Dabendorf GmbH

Zur Realisierung des Projektes hat die Zossener Wohnungsbau im November 2018 eine Gesellschaft mit einem schwedischen Finanzpartner gegründet.

Die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH hält 10,1 % der Gesellschafteranteile. Die übrigen 89,9 % werden durch den schwedischen Partner Hemsö GmbH gehalten. Die Finanzierung ist durch einen langfristigen Mietvertrag mit der Stadt Zossen gewährleistet.

Mit Wirkung zum Februar 2025 wurde Herr Jan Krolik zum Geschäftsführer der Schulbau Dabendorf GmbH bestellt. Durch seine Bestellung ist die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH (ZWG) erneut in der Geschäftsführung der Gesellschaft vertreten. Diese personelle Besetzung dient der nachhaltigen Wahrung und aktiven Vertretung der Interessen der ZWG innerhalb der Schulbau Dabendorf GmbH.

3. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

3.1 Allgemeine Chancen und Risiken

Durch die Lage der Stadt – außerhalb des Berliner Rings und in entsprechender Entfernung zum Großflughafen – ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Zossen eingetreten und wird in den nächsten Jahren sicher fortgesetzt werden.

Zur weiteren Entwicklung der Gesellschaft ist außerhalb der üblichen Geschäftstätigkeit, in enger Zusammenarbeit mit der Gesellschafterin, die Attraktivität der Stadt Zossen für gewerbliche und private Ansiedlungen zu erhöhen. Insbesondere ist die Lebens- und Aufenthaltsqualität des Altstadtbereiches weiter zu entwickeln.

Durch ständige Beobachtung der Marktsituation sollen entsprechende Tendenzen frühzeitig erkannt und mit den notwendigen Maßnahmen beeinflusst werden.

Der Wirtschaftsplan 2024 wurde dem Aufsichtsrat am 12. Dezember 2023 vorgestellt und von der Gesellschafterin freigegeben.

Die gestiegenen Kreditzinsen haben keinen Einfluss auf die aktuellen Finanzierungen bei der Zosener Wohnungsbau GmbH, da laufenden Kredite mit Volltilgung abgeschlossen wurden.

Maßgeblichen Einfluss auf die Ergebnisentwicklung wird die Einhaltung aller vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere die mietvertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt Zossen, aber auch gegenüber der Schulbau Dabendorf GmbH, haben.

3.2 Internes Kontrollsystem

Das im Unternehmen implementierte **Kontrollsystem zur Risikofrüherkennung** wurde in den vergangenen Jahren an die **gestiegenen Anforderungen angepasst** und bleibt auch **im Jahr 2024** gültig und maßgeblich für die Unternehmenssteuerung.

Ein besonderer Fokus liegt auf der **Beobachtung des Leerstands**, der **Mieterstruktur** sowie der **Analyse des zukünftigen Mieterpotenzials** hinsichtlich wirtschaftlicher Zuverlässigkeit. Zur Unterstützung werden **zusätzliche Controlling-Tools** eingesetzt, u. a. durch eine **regelmäßige Analyse der BWA** im Vergleich zum Wirtschaftsplan mit entsprechender Kommentierung bei Abweichungen.

Gesellschaftsintern erfolgt eine **laufende Überprüfung und Anpassung der Mitarbeiterqualifikationen** an die jeweiligen Aufgabenfelder. Die **Weiterbildung im Verwaltungs- und Vertragsrecht** sowie im Umgang mit den relevanten **Anwenderprogrammen** ist weiterhin fester Bestandteil der Personalentwicklung.

Gemäß dem geltenden **Gesellschaftsvertrag** bedürfen alle **Geschäfte außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs** weiterhin der **vorherigen Zustimmung** durch die Gesellschafterin. Diese Regelung wird auch **im Jahr 2024** konsequent berücksichtigt.

3.3 Einschätzung der künftigen Entwicklung durch die Geschäftsführung

Die **Kernbereiche der Gesellschaft** – die **Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes** sowie die **Verwaltung fremder Objekte** – bilden weiterhin ein **stabiles und zukunftsfähiges Fundament** des Unternehmens.

Ein besonders **gewinnbeeinflussender Bereich** ist die **Projektbetreuung**, vorrangig für die **Stadt Zossen**, aber auch für weitere Partner. Zur Stärkung dieses Geschäftszweigs wurde im Jahr **2024** eine **neue Stelle im technischen Support** geschaffen. Die zuständige Fachkraft bearbeitet technische Anfragen, holt Angebote ein und übernimmt deren Vergleich, um Prozesse effizienter zu gestalten.

Zudem prüft die Geschäftsführung im Auftrag der Gesellschafterin die **Erweiterung der Geschäftsfelder im Bereich der erneuerbaren Energien**. Mit dem Einsatz eines **Wärmetauschers** sowie der **geplanten Photovoltaikanlage** auf dem Schulgelände wurde ein erster Schritt unternommen. Weitere Projekte zur **Stärkung dieses Zukunftsbereichs** sind in Planung.

Zur besseren Steuerung und Bewertung der einzelnen Aktivitäten ist vorgesehen, die **Geschäftsbereiche künftig als Kostenstellen zu führen**, um deren **Rentabilität gezielt analysieren und entwickeln** zu können.

Gemäß dem Wirtschaftsplan 2025 erwartet die Zosener Wohnungsbaugesellschaft mbH Umsatzerlöse in Höhe von 5.569 TEUR. Einen maßgeblichen Anteil daran haben die Mieteinnahmen aus der Vermietung der Gesamtschule Dabendorf mit 3.374 TEUR, die eine stabile und verlässliche Ertragsquelle darstellen und somit eine zentrale Säule des Geschäftsmodells bilden.

Im Bereich der Verwaltungstätigkeit wird eine moderate Umsatzsteigerung prognostiziert. Diese resultiert aus dem Zuwachs an betreuten Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) sowie Effizienzgewinnen durch optimierte Verwaltungsprozesse. Für eigene Immobilien der Zosener Wohnungsbaugesellschaft mbH wird weiterhin keine kalkulatorische Verwaltergebühr angesetzt.

Die allgemeinen Mieteinnahmen werden sich voraussichtlich auf dem Niveau des Vorjahres bewegen. Geringfügige Steigerungen ergeben sich lediglich durch Anpassungen bestehender Mietverhältnisse oder durch Neuabschlüsse. Die Zinserträge liegen infolge des gesunkenen Zinsniveaus deutlich unter dem Vorjahreswert.

Eine Ergebnisbeteiligung aus der Schulbau Dabendorf GmbH ist im Planjahr 2025 nicht vorgesehen.

Für das Geschäftsjahr 2025 werden **Aufwendungen** in Höhe von **5.407 TEUR veranschlagt**. Diese beinhalten die laufenden Bewirtschaftungskosten der Immobilien, Personal- und Sachkosten, Aufwendungen für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie potenzielle Kosten im Zusammenhang mit laufenden Verfahren und daraus resultierenden Rechts- und Beratungsleistungen.

Die Geschäftsleitung rechnet mit einem positiven **Jahresergebnis** vor Steuern in Höhe von **161 TEUR**. Dieses Ergebnis spiegelt eine weiterhin stabile wirtschaftliche Entwicklung wider, wengleich die Ertragslage auch künftig von einer konsequenten Umsetzung strategischer Maßnahmen zur Effizienzsteigerung begleitet werden muss.

Die Investitionstätigkeit für das Planjahr beläuft sich auf insgesamt 647 TEUR und liegt damit unter dem Niveau des Vorjahres. Die geplante Sanierung des Objekts Menzelstraße ist in dieser Summe nicht enthalten, da die Projektaufnahme erst mit der rechtlichen Grundstücksübertragung an die Zosener Wohnungsbau GmbH erfolgt. Nach aktueller Einschätzung sind für das laufende Geschäftsjahr keine signifikanten Mehrkosten aus diesem Vorhaben zu erwarten, da sich das Projekt aufgrund hoher Anlaufzeiten zunächst in der Vorbereitungsphase befindet.

Das geplante Jahresergebnis bestätigt die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens. Die Mieteinnahmen aus der Gesamtschule Dabendorf bleiben hierbei eine tragende Säule der Finanzstruktur und sichern maßgeblich die Planerreichung.

IV. Prognosebericht

Zukunftsaussichten: Einschätzung zur weiteren Entwicklung des Immobilienmarktes und der Nachfrage in Zossen.

Die Zukunftsaussichten für den Immobilienmarkt und die Nachfrage in Zossen sind aufgrund der geografischen Lage, dem Bevölkerungswachstum und den allgemeinen wirtschaftlichen Trends vielversprechend. Allerdings gibt es auch Herausforderungen, die den Markt beeinflussen könnten. Hier sind die wichtigsten Punkte zur Einschätzung der weiteren Entwicklung:

1. Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum

Zossen profitiert weiterhin vom Zuzug aus Berlin, da die Region mit günstigeren Wohnmöglichkeiten und mehr Raum besonders für Familien und Berufspendler attraktiv ist. Prognosen für 2024 gehen von weiterem Bevölkerungswachstum aus, vor allem durch junge Familien, was den Bedarf an Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und familienfreundlichen Wohnungen steigert.

2. Immobilien- und Mietpreisentwicklung

Die Immobilienpreise in Zossen entwickelten sich 2024 unterschiedlich: Während die Hauspreise leicht rückläufig waren, stiegen die Preise für Eigentumswohnungen deutlich an, vor allem in attraktiven Lagen und Neubauten. Auch die Mietpreise erhöhten sich moderat, getragen von einer hohen Nachfrage und begrenztem Angebot, insbesondere im Bereich bezahlbaren Wohnraums. Trotz gestiegener Bau- und Finanzierungskosten bleibt die Nachfrage hoch, was die Bedeutung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Entwicklung durchmischter Quartiere weiter unterstreicht.

3. Neubauprojekte und Stadtentwicklung

Erweiterung von Wohngebieten: Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, wird Zossen voraussichtlich weitere Neubauprojekte auf den Weg bringen. Diese werden sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser umfassen, um unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Die Stadt wird sich bemühen, Wohnquartiere mit moderner Infrastruktur, guten Verkehrsanbindungen und Nahversorgungseinrichtungen zu entwickeln. Hierzu wird angestrebt, das Gebiet um den alten Sportplatz zu entwickeln. Der B-Plan Prozess soll im Jahr 2024 neue aufgenommen werden. Nachhaltiger Wohnungsbau: Der Fokus auf

Energieeffizienz und umweltfreundliches Bauen wird an Bedeutung gewinnen. Die Stadt Zossen könnte eine Vorreiterrolle bei der Förderung von nachhaltigen Bauprojekten und der Integration von Grünflächen spielen, um den wachsenden Anforderungen an Klimaschutz und Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

4. Herausforderungen durch Baukosten und Zinsen

Im Geschäftsjahr 2024 sind die Baukosten deutlich angestiegen, getrieben durch anhaltende Materialknappheit und steigende Energiepreise. Diese Kostenexplosion stellt nicht nur private Bauherren, sondern auch kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbaugesellschaften wie die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH vor erhebliche finanzielle Herausforderungen. Neubauprojekte werden dadurch teurer und in ihrer Realisierung zunehmend verzögert.

Zusätzlich belastet die anhaltend hohe Inflation in Verbindung mit den 2024 erneut erhöhten Leitzinsen der Europäischen Zentralbank (EZB) die Finanzierungsbedingungen. Kreditaufnahmen für Bauvorhaben und Immobilienkäufe sind kostenintensiver geworden, was die Nachfrage insbesondere im Segment der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser – vor allem bei einkommensschwächeren Haushalten – spürbar einschränken könnte. Diese Entwicklungen unterstreichen die Notwendigkeit, verstärkt auf kosteneffiziente Bauweisen, Förderprogramme und soziale Wohnbauinitiativen zu setzen.

5. Fokus auf bezahlbaren Wohnraum

Eine der zentralen Herausforderungen für die Stadt Zossen bleibt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Um auch einkommensschwächeren Haushalten den Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen, gewinnen sozial orientierte Wohnbauprojekte zunehmend an Bedeutung. Förderprogramme und staatliche Unterstützungsmaßnahmen werden hierbei eine entscheidende Rolle spielen.

Die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH plant mit der Sanierung der Objekte Menzelstraße 10 und 11 einen konkreten Beitrag zur Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu leisten. Im Rahmen dieses Vorhabens sollen etwa 19 Wohneinheiten entstehen. Eine detaillierte Projektplanung liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor; denkbar ist jedoch eine bedarfsgerechte Anpassung der Grundrisse, insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit hohen Nachfrage nach 2-Raum-Wohnungen.

Zudem folgt die strategische Ausrichtung dem Trend zur Entwicklung durchmischter Quartiere. Ziel ist es, Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen – Familien, Senioren, Einzelpersonen – zu schaffen und so die soziale Durchmischung sowie die langfristige Stabilität des Wohnungsmarktes zu fördern.

6. Demografische Veränderungen

Im Jahr 2024 zeigt sich in Zossen weiterhin ein deutlicher demografischer Wandel. Während die Zuzugsdynamik bei jungen Familien anhält, steigt zugleich der Anteil älterer Menschen in der Stadt signifikant an. Diese Entwicklung führt perspektivisch zu einem erhöhten Bedarf an altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum.

Die Immobilienwirtschaft steht vor der Herausforderung, auf diese Veränderungen angemessen zu reagieren. Dies betrifft sowohl den Neubau als auch die schrittweise Anpassung bestehender Wohnimmobilien an die Bedürfnisse älterer Menschen. Insbesondere barrierearme Grundrisse, Aufzugsanlagen und die Integration unterstützender technischer Lösungen gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Parallel dazu nimmt die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Einrichtungen wie betreutem Wohnen oder Pflegeeinrichtungen weiter zu. Zossen bietet in diesem Zusammenhang Potenzial für entsprechende Investitionen. Die Entwicklung solcher Projekte könnte nicht nur den regionalen Versorgungsbedarf decken, sondern auch einen wirtschaftlichen Mehrwert für die Kommune und die Wohnungswirtschaft schaffen.

Zossen, den 25.08.2025

Jan Krolik
Jan Krolik

(Geschäftsführer)

Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätzegesetz

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?

Herr Jan Krolik ist alleiniger einzelvertretungsberechtigter Geschäftsführer der Gesellschaft. Seine Aufgaben ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag.

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

Im Geschäftsjahr 2024 haben drei Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Für alle Sitzungen wurden entsprechende Protokolle erstellt und uns zur Einsicht vorgelegt.

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

Herr Jan Krolik ist der Kämmerer der Stadt Zossen.

Kein Mitglied der Geschäftsführung ist auskunftsgemäß in einem Kontrollgremium gemäß § 125 Abs. 1 Satz 5 des AktG tätig.

- d) 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?**

Die Vergütung der Geschäftsführung wird unter Bezugnahme auf § 286 Abs. 4 HGB zutreffend nicht im Anhang angegeben. Die Sitzungsgelder Aufwandsentschädigungen des Aufsichtsrats werden in Summe im Anhang der Gesellschaft zutreffend angegeben.

Der Geschäftsführer Jan Krolik erhält seit dem 1. Juli 2024 eine Vergütung für seine Geschäftsführertätigkeit.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde im Rahmen einer Güteverhandlung eine außergerichtliche Einigung mit dem ehemaligen Geschäftsführer erzielt. Die vereinbarte Abfindungszahlung in Höhe von TEUR 500 ist vereinbarungsgemäß im Oktober 2024 erfolgt. Die Pensionsansprüche bleiben von der Vereinbarung unberührt und valutieren zum Stichtag inklusive der Verrechnung des Planvermögens auf TEUR 337.

Die monatlich erdiente Altersrente zum 31.12.2024 beträgt 2.984,50 Euro.

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?

Es gibt einen aktuellen, den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan in Form eines Organigramms. Aufgrund der geringen Fluktuation werden Anpassungen nur selten erforderlich.

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Einhaltung sowie die regelmäßige Überprüfung des Organigramms nicht erfolgt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, dass die Einhaltung der Zuständigkeiten des Organigramms nicht erfolgt.

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

Die Gesellschaft hat die Finanzbuchhaltung und die Personalabrechnung an einen externen Steuerberater ausgegliedert, so dass eine externe Kontrollinstanz implementiert ist.

Darüber hinaus ist aufgrund des Gesellschaftsvertrags festgelegt, dass wesentliche Geschäfte der Zustimmung der Gesellschafterin bedürfen.

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?

Der Gesellschaftsvertrag regelt innerhalb bestimmter Wertgrenzen wesentliche Entscheidungsprozesse.

Die Zahlungsfreigaben erfolgen gemäß eines etablierten Vier-Augen-Prinzips. Sofern es sich um laufende Ausgaben handelt, ist der Geschäftsführer und in Einzelfällen auch die Gesellschafterin eingebunden.

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

Es besteht grundsätzlich eine ordnungsgemäße Vertragsdokumentation. Die Verträge werden mittels der wohnungswirtschaftlichen Software „Immobilienmanagement mit CREM Vers. 4.1“ der Nemetschek CREM Solutions GmbH & Co. KG dokumentiert.

Während des Geschäftsjahres 2024 wurde auf die Software Immoware24 umgestellt.

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 jedes Jahr einen Wirtschaftsplan. Das Planungswesen und der Planungshorizont entsprechen grundsätzlich den Bedürfnissen der Gesellschaft.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden einmal jährlich, im Rahmen des Jahresabschlusses, untersucht. Die Vorgehensweise erscheint für die Größe sowie das Geschäftsmodell ausreichend.

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

Die Buchführung der Gesellschaft erfolgt durch eine Steuerberatungskanzlei mittels der Standard-Software der DATEV eG für das Anlagevermögen und die Finanzbuchhaltung.

Grundlage für die Finanzbuchhaltung sind die in der Gesellschaft mittels der wohnungswirtschaftlichen Software „Immobilienmanagement mit CREM Vers. 4.1“ der Nemetschek CREM Solutions GmbH & Co. KG erzeugten Daten. Während des Geschäftsjahres 2024 wurde die Software auf Immoware24 umgestellt.

Eine eigenständige Kostenrechnung besteht aufgrund der übersichtlichen Größe der Gesellschaft bisher nicht. Aufgrund der unterschiedlichen Geschäftsbereiche besteht seitens der Geschäftsführung die Überlegung Kostenstellen zu implementieren, um die einzelnen Geschäftsbereiche besser analysieren zu können.

Insgesamt entspricht das Rechnungswesen der Größe und den besonderen Anforderungen der Gesellschaft.

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

Es wird ein regelmäßiger Finanzstatus erstellt und der Geschäftsführung vorgelegt.

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

Das Cash-Management wird aufgrund der überschaubaren Größe der Gesellschaft durch die Gesellschaft selber geführt. Eine Zentralisierung ist nicht erforderlich.

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?

Es handelt sich im Wesentlichen um monatlich wiederkehrende Zahlungen in Form von Bankeinzügen oder Daueraufträgen. Eine Rechnungsstellung ist in den meisten Fällen nicht erforderlich, da auf der Basis der zu Grunde liegenden Mietverträge gezahlt wird. Überfällige Mieten werden zeitnah verfolgt und ggfs. unter zur Hilfenahme eines Rechtsanwalts angemahnt.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde festgestellt, dass die Buchungssystematik bei der Buchung von Einzelwertberichtigungen in den Vorjahren fehlerhaft war. Aufgrund dessen wurde in einzelnen Fällen der Aufwand in einem Jahr doppelt erfasst, was dazu führt, dass im Jahr der tatsächlichen Ausbuchung ein Ertrag zu erfassen ist.

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

Aufgrund der Größe der Gesellschaft ist keine eigenständige Controlling-Abteilung notwendig.

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.

Die Gesellschaft hält eine Beteiligung an der Schulbau Dabendorf GmbH in Höhe von 10,1 %. Seit Februar 2025 ist der Geschäftsführer der ZWG ebenfalls Geschäftsführer der Schulbau Dabendorf GmbH, so dass er über die Gesellschaft laufend informiert und eine Überwachung sichergestellt ist. Ein eigenständiges Berichtswesen erscheint aus den genannten Gründen nicht notwendig.

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?

Die Gesellschaft überwacht im Rahmen ihres Risikomanagementsystems die Leerstände ihrer Immobilien, sodass frühzeitig Maßnahmen ergriffen werden könnten.

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

Die Maßnahmen sind grundsätzlich ausreichend und geeignet, um bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig zu erkennen.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die bestehenden Leerstände werden dokumentiert und überwacht und an die Geschäftsführung kommuniziert.

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

Eine regelmäßige Anpassung ist nicht erforderlich, da es sich um ein eng eingegrenztes Geschäftsfeld handelt.

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)?**

Bei der Gesellschaft kommen keine Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen oder Derivate zum Einsatz.

b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

Vgl. Frage 5a)

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?

Vgl. Frage 5a)

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

Vgl. Frage 5a)

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

Vgl. Frage 5a)

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

Vgl. Frage 5a)

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 interne Revision besteht bei der Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH nicht. Die Tätigkeiten können durch den Aufsichtsrat bzw. durch die Gesellschafterin der Stadt Zossen durchgeführt werden.

Auskunftsgemäß wurde hiervon bisher kein Gebrauch gemacht.

- b) Wie ist die Anbindung der Internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?**

Siehe 6 a)

- 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?**

Siehe 6 a)

- d) Hat die Interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?**

Siehe 6 a)

- e) Hat die Interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?**

Siehe 6 a)

- 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?**

Siehe 6 a)

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.

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

Solche Kreditgewährungen bestehen nicht.

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

Es haben sich keine Anhaltspunkte für die Umgehung von Zustimmungspflichten ergeben.

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

Siehe 7a).

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?**

Grundsätzlich werden Investitionen vor Realisierung umsichtig und sorgfältig auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft und dem Aufsichtsrat bzw. der Gesellschafterin zur Zustimmung vorgelegt.

- 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)?**

Solche Anhaltspunkte haben sich nicht ergeben.

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

Eine Überwachung der Investitionen ist eingerichtet. Durchführung, Budgetierung und Veränderung von Investitionen werden überwacht und Abweichungen untersucht.

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

Im Geschäftsjahr haben sich keine wesentlichen Budgetüberschreitungen bei abgeschlossenen Investitionen ergeben.

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

Es haben sich im Rahmen der Prüfung keine Anhaltspunkte für einen solchen Sachverhalt ergeben.

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

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

Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen die Vergaberegelungen sind uns im Rahmen der Prüfung nicht bekannt geworden.

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

Konkurrenzangebote wurden für nicht vergabepflichtige Einkaufsvorgänge eingeholt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Dem Überwachungsorgan wird einmal jährlich im Rahmen des Jahresabschlusses Bericht erstattet. Aufgrund der wenig risikobehafteten Geschäftstätigkeit der Gesellschaft erscheint der Turnus angemessen. Sofern weitere Aufsichtsratssitzungen einberufen werden, wird in diesen ebenfalls Bericht erstattet.

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

Der Bericht erfolgt in Form der Vorlage des testierten Prüfungsberichtes sowie in der entsprechenden Aufsichtsratssitzung. Der Bericht vermittelt einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft.

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

Nach den uns vorliegenden Unterlagen ist das Überwachungsorgan zeitnah über wesentliche Vorgänge unterrichtet worden.

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

Eine entsprechende Berichterstattung nach § 90 Abs. 3 AktG wurde nicht in Anspruch genommen.

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

Es ergaben sich keine Anhaltspunkte für eine nicht ausreichende Berichterstattung.

- 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 im Geschäftsjahr 2024 für alle leitenden Angestellten abgeschlossen.

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

Es sind keine Interessenskonflikte gemeldet worden.

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

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

Nicht betriebsnotwendiges Vermögen in wesentlichem Umfang wurde im Rahmen der Abschlussprüfung nicht offenkundig.

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

Auffallend hohe oder niedrige Bestände wurden im Rahmen der Abschlussprüfung nicht festgestellt.

- 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?**

Es haben sich keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinflussung der Vermögenslage durch stille Reserven oder stille Lasten ergeben; mögliche stille Reserven im Grundstücksbereich können grundsätzlich nur auf Basis entsprechender Bewertungsgutachten beurteilt werden. Aufgrund der in 2022 neu zugestellten Grundsteuerbescheide

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?**

Die Eigenkapitalquote beträgt 75,7 % und ist somit als stabil zu bezeichnen. Die Gewinne der Gesellschaft werden seit Jahren thesauriert. Die Gesellschaft kann ihre Investitionen mit eigenen Mitteln aus der laufenden Geschäftstätigkeit finanzieren.

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

Die Gesellschaft ist kein Mutterunternehmen i.S.d. § 290 HGB. Daher entfällt die Berichtspflicht zu diesem Punkt.

- 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?**

siehe Fragenkreis 9 a).

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

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

Es bestehen aufgrund der guten Eigenkapitalausstattung und der zufriedenstellenden Liquidität keine Finanzierungsprobleme.

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

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen. Insofern ist dieser mit der wirtschaftlichen Lage der Gesellschaft vereinbar.

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

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

Zur Analyse des Betriebsergebnisses verweisen wir auf die Erläuterungen im Lagebericht.

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Das Jahresergebnis 2024 ist nicht 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?

Es ergaben sich im Rahmen der Prüfung keine entsprechenden Anhaltspunkte.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Konzessionsabgaben sind nicht zu entrichten.

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?

Es wurden keine verlustbringenden Geschäfte identifiziert.

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

Siehe 15 a)

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Die Gesellschaft hat keinen Jahresfehlbetrag erwirtschaftet.

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

Siehe 16 a)

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen

Die Zossener Wohnungsbaugesellschaft mbH ist im Handelsregister des Amtsgerichts Potsdam unter HRB 6373 P eingetragen. Ein Handelsregisterauszug vom 5. August 2025 mit letzter Eintragung vom 8. Januar 2025 lag uns vor.

Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand des Unternehmens ist der die Planung, Errichtung, Verwaltung und Verkauf von Wohnungen und Gewerberäumen sowie Vermietung, Modernisierung und Instandsetzung von kommunalem Eigentum.

Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Kapital

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 580.100,00 DM (296.600,42 EUR). Es ist vollständig eingezahlt. Alleinige Gesellschafterin ist die Stadt Zossen.

Geschäftsführung und Vertretung

Zum Geschäftsführer ist bestellt:

Herr Jan Krolik, Rangsdorf

Der Geschäftsführer ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Einzelprokura wurde erteilt an:

Herrn Marvin Lobenstein

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 Folgerungen 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:
- 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
 - Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern
 - Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden
 - Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern
 - 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
- die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer und Grunderwerbsteuer,
 - die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,
 - die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und
 - 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 Streitbelegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbelegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

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