

Jahresabschluss zum 31.12.2023 der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH

<i>Organisationseinheit:</i> Innere Verwaltung	<i>Datum</i> 27.01.2025
<i>Bearbeitung:</i> Anett Witthuhn	<i>Verantwortlich:</i> Finanzen

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtmarketing und Tourismus (Kenntnisnahme)	19.02.2025	Ö
Hauptausschuss (Kenntnisnahme)	26.02.2025	N

Inhalt der Mitteilung

Der Hauptausschuss der Stadt Torgelow nimmt in seiner Sitzung am 26.02.2025 den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH für das Wirtschaftsjahr 2023 mit folgenden Daten zur Kenntnis.

1. Aktive und Passiva in Höhe von 46.490.598,53 €.
2. Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.677.167,77 € ab, der auf neue Rechnung vorgetragen wird.
3. Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.
4. In Verfolgung des Prüfberichtes zum Jahresabschluss, insbesondere unter der Tatsache, dass die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft festgestellt hat, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft keinen Anlass zu Beanstandungen geben, sind weitergehende Maßnahmen nicht zu ergreifen.

Der Landesrechnungshof hat mit seinem Schreiben vom 29.11.2024 den Jahresabschluss 2023 der Gesellschaft freigegeben.

Der Jahresabschluss liegt im Sekretariat der Bürgermeisterin zur Einsichtnahme aus.

Anlage/n

1	Bilanz zum 31.12.2023 (öffentlich)
2	Gewinn- und Verlustrechnung 2023 (öffentlich)
3	Lagebericht 2023 (öffentlich)
4	Bestätigungsvermerk (öffentlich)
5	Freigabe Landesrechnungshof (öffentlich)

Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH, Torgelow

Aktivseite	<u>Bilanz zum 31.12.2023</u>		<u>Vorjahr</u>
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
<u>Anlagevermögen</u>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		492,74	924,34
<u>Sachanlagen</u>			
Grundstücke mit Wohnbauten			
davon Grundstückswert			
€ 4.151.501,21			
(€ 4.151.501,21)	37.198.498,14		38.310.249,99
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten			
davon Grundstückswert	14.986,27		15.119,47
€ 14.397,98			
(€ 14.397,98)			
Grundstücke ohne Bauten	462.585,29		462.585,29
Bauten auf fremden Grundstücken	565,62		906,30
Betriebs- und Geschäftsausstattung	33.867,99		47.166,60
Anlagen im Bau	1.687,05		1.687,05
		37.712.190,36	38.837.714,70
<u>Finanzanlagen</u>			
Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
		37.737.683,10	38.863.639,04
<u>Umlaufvermögen</u>			
Unfertige Leistungen		3.050.000,00	2.924.035,01
<u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
Forderungen aus Vermietung	56.179,14		22.815,73
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.099,51		12.143,57
Forderungen gegen Gesellschafter	3.940.672,57		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	119.277,45		116.773,61
		4.117.228,67	151.732,91
<u>Flüssige Mittel</u>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.585.121,60	1.249.604,60
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		565,16	1.424,28
Bilanzsumme		<u>46.490.598,53</u>	<u>43.190.435,84</u>
Nachrichtlicher Ausweis			
Treuhandvermögen € 667.610,97			
(€ 587.019,86)			

Anlage I
Seite 2

Passivseite

		Euro	Euro	<u>Vorjahr</u> Euro
<u>Eigenkapital</u>				
Gezeichnetes Kapital			1.500.000,00	1.500.000,00
Kapitalrücklage			5.045.000,00	5.045.000,00
Sonderrücklagen				
gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG			7.525.108,18	7.525.108,18
gemäß § 17 Abs. 4 DMBilG			1.359.876,32	1.359.876,32
Andere Gewinnrücklagen			2.345.418,15	2.345.418,15
<u>Bilanzverlust</u>				
Verlustvortrag		-7.094.452,02		-8.006.931,64
Jahresüberschuss		1.677.167,77	-5.417.284,25	912.479,62
Eigenkapital insgesamt			12.358.118,40	10.680.950,63
<u>Sonderposten für</u>				
<u>Investitionszulagen zum Anlagevermögen</u>			746.775,08	766.154,26
<u>Rückstellungen</u>				
Sonstige Rückstellungen			138.457,90	96.424,04
<u>Verbindlichkeiten</u>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		25.953.203,76		27.478.035,76
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		371.475,00		745.897,28
Erhaltene Anzahlungen		3.207.139,72		2.876.419,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung		29.576,09		28.775,58
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		378.873,08		363.036,10
davon gegenüber Gesellschafter	€ 714,07			
	(€ 335,91)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		12.741,26		0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafter		3.116.531,38		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten		23.081,38		21.292,60
davon gegenüber Gesellschafter	€ 5.960,50			
	(€ 5.960,50)			
davon aus Steuern	€ 17.120,88			
	(€ 14.388,60)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	€ 0,00			
	(€ 943,50)			
			33.092.621,67	31.513.456,80
<u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>				
			154.625,48	133.450,11
Bilanzsumme			46.490.598,53	43.190.435,84
Nachrichtlicher Ausweis				
Treuhandverbindlichkeiten	€ 667.610,97			
	(€ 587.019,86)			

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2023

	Euro	2023 Euro	2022 Euro
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		8.067.629,47	7.538.488,52
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		125.964,99	367.035,01
Sonstige betriebliche Erträge		1.002.160,11	218.494,03
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.565.650,41	4.393.255,40
Rohergebnis		4.630.104,16	3.730.762,16
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	572.037,56		556.713,95
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	135.935,91		118.668,14
davon für Altersversorgung			
€ 12.303,73 (€ 12.281,23)		707.973,47	675.382,09
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.139.437,94	1.134.865,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		419.098,05	301.333,73
Erträge aus Gewinnabführung		0,00	4.552,82
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	714,53		970,23
davon aus Abzinsung € 333,10 (€ 109,80)			
Aufwendungen für Verwarentgelte	0,00		1.546,25
		714,53	-576,02
Aufwendungen aus Verlustübernahme		12.741,26	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		517.532,82	553.532,28
Ergebnis nach Steuern		1.834.035,15	1.069.625,40
Sonstige Steuern		156.867,38	157.145,78
Jahresüberschuss		1.677.167,77	912.479,62

Lagebericht 2023

der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH, Torgelow

1. Gesamtwirtschaftliche und Branchenentwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharrte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben, doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise weiter steigen lassen.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz der wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu

kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung. Trotz des Weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 %.

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098 000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturmfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise

von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das Niveau der Baupreise dürfte aber den Wohnungsbau deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Abschließend zusammengefasst ist festzustellen, dass sich die Weltwirtschaft stark abgekühlt hat. Wesentliche Ursache dafür sind die deutlich gestiegenen Energiepreisen, die die erhöhten Produktionskosten der Unternehmen und die hohe Verbraucherpreisinflation zusätzlich befeuert haben. Der andauernde russische Angriffskrieg auf die Ukraine hat zudem zu einem starken Anstieg des geopolitischen Risikos sowie einer hohen wirtschaftlichen und politischen Unsicherheit geführt.

2. Geschäft und Rahmenbedingungen

Die Gesellschaft ist berechtigt, Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen ihres Wohnungsbaus, soweit sie sozialen, kulturellen oder wirtschaftlichen Zwecken dienen, zu bauen, zu betreuen, zu bewirtschaften und zu verwalten. Außerdem können alle im Bereich der Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernommen, Grundstücke erworben, belastet und veräußert sowie Erbbaurechte erworben oder ausgegeben werden. Die Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH hat vorrangig das Ziel, für eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu sorgen. Die Wohnungsvermittlung erfolgt unter Beachtung des Wohnungsbelegungsbindungsgesetzes.

Die Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH mit Sitz in Torgelow verfügt zum 31.12.2023 über 1.627 eigene Wohnungen (Rückgang um 1 Wohnungen zum Vorjahr durch Wohnungszusammenlegungen) mit 100.776 m² Wohnfläche, 13 Geschäfte bzw. Gewerbeobjekte mit 1.956 m² Nutzfläche sowie 79 Garagen mit 1.601 m² Fläche.

Die Bestände wurden in Vorjahren durch umfassende Sanierungsmaßnahmen einschließlich des nachträglichen Anbaus von Aufzügen in den Wohngebieten Spechtberg und Drögeheide sowie in der Bahnhofstraße im Stadtzentrum wesentlich verbessert.

Insgesamt ist in 2023 ein Jahresüberschuss in Höhe von € 1.677.167,77 zu verzeichnen.

3. Entwicklung im Personal- und Sozialbereich

Ohne die Geschäftsführerin waren am Bilanzstichtag, dem 31.12.2023, 12 Personen beschäftigt, davon fünf kaufmännische Mitarbeiterinnen, eine Prokuristin als Leiterin des Rechnungswesens, eine Mitarbeiterin für die Allgemeine Verwaltung/Sekretariat und fünf gewerbliche Mitarbeiter.

Um die ordnungsgemäße Bestandsverwaltung zu sichern, die neben der hohen Fluktuation und die Leerstandssituation des Bestandes beeinflusst wird, sind fünf voll beschäftigte kaufmännische Mitarbeiterinnen sowie eine Teilzeitkraft eingesetzt. Je Mitarbeiter ergeben sich rd. 328 Einheiten bei einem Bestand von 1.627 Wohneinheiten, 13 Gewerbeeinheiten und 13 Garagen (Hierbei wurden die Garagen im Verhältnis 6:1 berücksichtigt). Somit ergibt sich ein Durchschnittsbestand von 1.641 Verwaltungseinheiten für 2023. Diese Daten entsprechen dem landesweiten Betriebsvergleich des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

4. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Swaps, Caps oder ähnliche Finanzinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von 10 Jahren. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Wesentliche Darlehensbestände standen in 2018 zur Prolongation an und sind ordnungs- und fristgemäß erfolgt. Die Prolongationen mit entsprechenden Zinseinsparungen wirken sich auch in 2023 und den Folgejahren positiv aus.

Die Laufzeiten aller Darlehen der Gesellschaft betrugen bei Vertragsabschluss maximal 30 Jahre und überschreiten grundsätzlich nicht die Restnutzungsdauer der Objekte.

Stichtagsbezogene Darstellung der kurzfristigen Liquidität:

	31. Dezember <u>2 0 2 3</u> T€	2 0 2 2 <u>T€</u>	Verände- rungen <u>T€</u>
<u>Liquidität 1. Grades</u>			
Liquide Mittel	1.585	1.250	
Veränderung des Bestandes an liquiden Mitteln			335
<u>Liquidität 2. Grades</u>			
Kurzfristige Forderungen	4.118	152	
Kurzfristiges Fremdkapital			
Bankverbindlichkeiten	2.310	2.103	
Rückstellungen	118	76	
Übrige Verbindlichkeiten	<u>966</u>	<u>534</u>	
Über-/Unterdeckung I	2.309	-1.311	
Veränderung des Nettogeldvermögens			3.620
<u>Liquidität 3. Grades</u>			
Unfertige Leistungen	3.050	2.924	
Erhaltene Anzahlungen	<u>3.207</u>	<u>2.876</u>	
Über-/Unterdeckung II	<u><u>2.152</u></u>	<u><u>-1.263</u></u>	
Veränderung des Nettoumlaufvermögens			3.415

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr gegeben. Zur Sicherung der künftigen Liquidität wurde der in 2014 erstellte Sanierungsplan, der eine Einlage des Gesellschafters in 2015 und zinsgünstige Prolongationen mehrerer Darlehen im Jahr 2018 vorsah, realisiert und weiterhin umgesetzt. Danach ist auch künftig von der Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft auszugehen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	<u>2 0 2 3</u>	<u>2 0 2 2</u>
	T€	T€
Jahresergebnis	1.677	912
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.139	1.135
Zunahme der Rückstellungen	42	15
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-19	-19
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-17
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-4.092	-37
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	3.496	410
Zinsaufwendungen/Zinserträge/Beteiligungsergebnis	531	554
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	<u>2.774</u>	<u>2.953</u>
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13	-42
Aus-/Einzahlungen aus Ergebnisabführungsverträgen	5	23
Einzahlungen aus Anlageverkäufen	0	60
Cashflow aus Investitionstätigkeit	<u>-8</u>	<u>41</u>
Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-2.098	-2.073
Kapitaldienstabgrenzungen	198	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen	0	0
Gezahlte Zinsen/Beteiligungsergebnis	-531	-554
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	<u>-2.431</u>	<u>-2.627</u>
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	<u>335</u>	<u>367</u>
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	<u>1.585</u>	<u>1.250</u>

Der Finanzmittelbestand am Ende der Periode beläuft sich auf T€ 1.585 (Vorjahr T€ 1.250) und ist somit gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Tilgungen und die Investitionen konnten aus eigener Kraft finanziert werden.

5. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 wurde positives Jahresergebnis von T€ 1.677 erzielt, es ergibt sich wie folgt:

	2 0 2 3	2 0 2 2	Verände- rungen
	T€	T€	T€
Betriebsergebnis	938	857	90
Finanzergebnis	-12	4	-16
Ordentliches Ergebnis	926	861	74
Neutrales Ergebnis	751	51	691
Jahresergebnis	1.677	912	765

Das Betriebsergebnis ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und resultiert aus der verbesserten Vermietungssituation. Das Jahresergebnis ist im Wesentlichen beeinflusst durch die Hausbewirtschaftung und durch das neutrale Ergebnis.

An Vermietungsumsätzen einschließlich Untervermietungszuschlag haben wir erzielt:

	2 0 2 3	2 0 2 2	2 0 2 1
	T€	T€	T€
Wohnungen	5.607	5.548	5.443
Gewerbeobjekte	103	104	105
Garagen	28	27	26
	5.738	5.679	5.574
Abzüglich Ertragsminderungen	-768	-862	-1.154
	4.970	4.817	4.420

Die gestiegenen Vermietungsumsätze vor Erlösschmälerung ergeben sich insbesondere aus der nachträglichen Sanierung leerstehender Wohnungen mit entsprechenden Mietanpassungen und verstärkter Nachfrage von Wohnraum, hier insbesondere von Menschen mit Migrationshintergrund und dementsprechenden Flüchtlingsstatus.

Der Wohnungsleerstand stellt nach wie vor ein Problem für die Gesellschaft dar und führt unweigerlich zu Ertragsminderungen. Die Leerstandsquote der Wohnungen ist zum Stichtag 31.12.2023 mit 10,6 % zum Vorjahr gesunken.

Der Wegzug der Bevölkerung auf Grund der Arbeitsmarktsituation in der Region ist nach wie vor spürbar und aus den gegenwärtigen wirtschaftlichen und sonstigen Bedingungen ist eine bemerkenswerte Verbesserung in der Wohnungsnachfrage kurzfristig nicht zu erwarten. Dennoch haben die seit 2018 vorgesehene Aufstockung innerhalb der Bundeswehr und die Fertigstellung der Beruflichen Schule in Torgelow sowie der Zuzug ukrainischer Kriegsflüchtlinge sowie Flüchtlingen anderer Staaten die Nachfrage weiter in 2023 erhöht.

Für Instandhaltungen wurden, neben eigenen erbrachten Instandhaltungsarbeiten unserer Betriebshandwerker, im Geschäftsjahr T€ 929 gegenüber T€ 1.117 im Vorjahr aufgewendet, das entspricht einem liquiditätswirksamen Wert von €/m² 9,22. Abbrucharbeiten wurden in 2023 nicht durchgeführt. Neben der laufenden Instandhaltung, wie Maler-, Maurer- und Fußbodenbelagsarbeiten wurden Treppenflure renoviert, Fassaden im großen Umfang gereinigt und imprägniert sowie der Einbau neuer Innen- und Wohnungseingangstüren fortgesetzt. Alle notwendigen Instandsetzungsarbeiten an den Hausanschlussstationen, sowie Badsanierungen im teilmodernisierten Wohnbereich konnten umgesetzt werden. Durch die in

der Gesellschaft beschäftigten gewerblichen Arbeitnehmer wurde zusätzlich ein Wert in Höhe von €/m² 3,34 bezogen ausschließlich auf die Wohnfläche 2023 geschaffen (angesetzter Stundenlohn 33,00 Euro).

Zusammenfassend wurden liquiditätsmäßig und durch Eigenleistung insgesamt 12,55 €/m² Wohnfläche für Instandhaltungsarbeiten aufgewendet.

In den Folgejahren ist es erforderlich, dieses Niveau der Instandhaltung und Instandsetzung zu halten. Dringend erforderliche Aufträge konnten stets freigegeben werden und ein weiterer Rückgang der notwendigen Instandsetzungsaufwendungen konnte vermieden werden.

Nur durch die konstante Beschäftigung eigener Handwerker war es der Gesellschaft weiterhin möglich, flexibel auf die hohe Fluktuation trotz Wohnungsleerstand zu reagieren sowie Kleinstinstandhaltungen schnellstmöglich und kostengünstig auszuführen. Der deutliche Vorteil gegenüber der Beauftragung von Fremdfirmen, liegt in den wesentlich geringeren Stundensätzen und in der hohen Flexibilität gegenüber dem Markt sowie in kostengünstiger Materialbeschaffung. Die Instandhaltungsleistungen der eigenen Mitarbeiter sind den am Markt angebotenen qualitativ gleichwertig, da ausschließlich erfahrene Fachkräfte beschäftigt werden. Durch das Vorhalten eigener gewerblich Beschäftigter erbringt die Gesellschaft ihren Mietern ein hohes Maß an Dienstleistungen, u.a. erfolgt täglich nach der Geschäftszeit, einschließlich an Sonn- und Feiertagen ein Bereitschafts- und Havariedienst, welcher zu marktüblichen Konditionen nicht finanzierbar wäre.

6. Vermögenslage

Das Anlagevermögen unseres Unternehmens beträgt 81,17 % des Bilanzvolumens.

Das Eigenkapital ist infolge des Jahresüberschuss gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt 28,2 % (Vorjahr 26,5 %).

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage, trotz der im Branchenvergleich etwas zu niedrigen Eigenkapitalquote, als geordnet und stabil zu bezeichnen.

7. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Geschäftsführung ist der Auffassung, dass durch das Risikofrüherkennungssystem alle relevanten Risiken frühzeitig erkannt werden und entsprechende Gegenmaßnahmen vorbereitet werden können. Das Risikomanagement ist so angelegt, dass nicht nur bestandsgefährdende Risiken erkannt werden, sondern auch Abweichungen von einzelnen Planzielen auf Sachbearbeiterebene festgestellt und an die Geschäftsführung weitergeleitet werden. Ziel ist die möglichst genaue und schnelle Information der Geschäftsführung zur Beurteilung der Abweichung im Hinblick auf die Unternehmensplanung.

Es werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungsmarkts und des Kapitalmarkts, in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Besondere Risiken könnten in den nächsten Jahren daraus erwachsen, dass sich die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes verzögert mit der Folge zunehmender Fluktuation und zunehmenden Leerstands (Altersstruktur der Mieter, demografische Entwicklung). Die Leerstände unserer Gesellschaft sind in den letzten Geschäftsjahren angestiegen, zum 31.12.2021 auf ca. 19 %. Durch die angestiegene Nachfrage betrug der Leerstand im Geschäftsjahr 2022 noch ca. 13 % und im Berichtsjahr nur noch 10,6 %.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es weiterhin schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch auch in unserer Gesellschaft mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Seit dem 24. Februar 2022 führte Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland hat dies zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Eine Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist spürbar. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung infolge der hohen Inflation und der deutlich gestiegenen Energiepreise zu rechnen.

Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Dieser Krieg vor unserer Haustür beeinflusst unsere Energieversorgung nachhaltig. Wir als sozial orientierte Wohnungswirtschaft müssen uns diesen Veränderungen mittelfristig und langfristig stellen, um auch künftig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können. Die Fortsetzung der intensiven Dialoge mit den lokalen Energieversorgungsunternehmen, insbesondere der Fernwärmeerzeugung, bleibt natürlich ebenfalls im Fokus unserer Aktivitäten. Die Bundesregierung entlastete im Dezember 2023 mit den Strom-, Gas- und Wärmepreisbremsen Privathaushalte und Unternehmen von den stark gestiegenen Energiekosten. Diese staatlich gewährten Zuschüsse sind auch unseren Mietern zugutegekommen und werden in den Nebenkostenabrechnungen dargestellt.

Durch die Flüchtlingswelle infolge des Krieges in der Ukraine haben sich im Berichtsjahr erhebliche Verbesserungen der Vermietungssituation ergeben. So konnten in über 100 leerstehende Wohnungen Kriegsflüchtlinge einziehen. Das hatte auch Auswirkungen auf den Leerstand des Unternehmens. So betrug die Leerstandsquote 10,6 % zum Jahresende 2023.

Risiken aus dem Finanzmarkt sind für unsere Gesellschaft derzeit nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Unsere Geldanlagen befinden sich bei Kreditinstituten, bei denen Absicherungen durch den Einlagensicherungsfonds gegeben sind. Unsere Finanzierungen erfolgen grundsätzlich langfristig.

Aufgrund der in Vorjahren vorgenommenen Modernisierungen und Instandsetzungen sowie bereits vorgenommenen Bestandsbereinigungen sind der Leerstand und die mangelnde Nachfrage nicht durch den technischen Zustand und die Lage der Bestände verursacht, sondern durch fehlendes Nachfragepotenzial. Wir sehen Chancen, die zukünftigen Jahresergebnisse auf der Basis unseres im Jahr 2014 neu aufgestellten Sanierungsplanes weiter stabilisieren zu können.

Als latente Risiken werden neben der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, wie Arbeitslosigkeit und geringer werdende verfügbare Nettoeinkommen, insbesondere durch Anstieg der Verbraucherpreise gesehen. Bei einzelnen Nebenkostenarten waren auch im Jahr 2023, vor allem an umlagefähigen Nebenkosten, Kostensteigerungen zu verzeichnen. Der Anstieg ist im Wesentlichen durch die gestiegenen Energiepreise verursacht worden.

Den Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die Ergänzung und Erneuerung der technischen Ausstattung unserer Wohnungen, auch bei Mieterwechsel, entgegenzuwirken. Insgesamt wurden neben dem Einsatz eigenen Personals des gewerblichen Bereiches für das Jahr 2023 für Instandhaltung Ausgaben in Höhe von T€ 929 getätigt. Für 2024 sind für die laufende Instandhaltung T€ 630 geplant. Durch die Ausstattungs- und Renovierungsarbeiten für Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine ist es zu Mehraufwand in der Instandhaltung 2023 gekommen. Demgegenüber stehen jedoch die Senkung des Wohnungsleerstandes und die Steigerung der Umsatzerlöse aus Vermietung. Wir sehen in unseren Wohnungen keine Handelsware, sondern ein Wirtschafts- und Sozialgut, für das wir soziale, ökonomische und ökologische Verantwortung tragen.

Eines der wichtigsten Ziele in nächster Zukunft ist die Umsetzung des Sanierungsplanes 2014/15 unter Einhaltung der hier verankerten Prämissen und Planungskriterien. Grundlage des Konzeptes sind insbesondere Kapitaldienst einsparungen durch Umfinanzierungen der Altschulden sowie die bereits in 2015 erbrachte Stärkung des Eigenkapitals durch den Gesellschafter. Des Weiteren ist der erwartete Bescheid hinsichtlich des gestellten Antrages auf Altschuldenentlastung im Mai 2024 eingegangen, womit eine sehr deutliche Verbesserung der liquiden Situation der Gesellschaft eintreten wird.

Dementsprechend gehen wir für die nächsten Jahre davon aus, dass sich die Finanz- und Ertragslage weiterhin stabilisieren werden, die Zahlungsfähigkeit sichergestellt ist und solide Jahresüberschüsse erwirtschaftet werden können. Ausgehend von den in 2015 eingeleiteten Maßnahmen hat sich die wirtschaftliche Situation, im Vergleich zu den Planansätzen, seit 2016 deutlich stabilisiert.

Torgelow, 01.08.2024


Ursula Rosenberg
Geschäftsführerin

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers zu Anlage I und II

An die Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH, Torgelow

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH, Torgelow, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH, Torgelow, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

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

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

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

Wir haben uns mit den wirtschaftlichen Verhältnissen der Gesellschaft i. S. v. § 53 Abs. 1 Nr. 2 HGrG im Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 befasst. Gemäß § 14 Abs. 2 KPG M-V haben wir in dem Bestätigungsvermerk auf unsere Tätigkeit einzugehen.

Auf Basis unserer durchgeführten Tätigkeiten sind wir zu der Auffassung gelangt, dass uns keine Sachverhalte bekannt geworden sind, die zu wesentlichen Beanstandungen der wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass geben. Jedoch weisen wir darauf hin, dass eine langjährige Leerstandsquote von deutlich über 10 % eine wirtschaftliche Belastung darstellt.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter

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

Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Tätigkeit haben wir entsprechend dem IDW Prüfungsstandard: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG (IDW PS 720), Fragenkreise 11 bis 16, durchgeführt.

Unsere Verantwortung nach diesen Grundsätzen ist es, anhand der Beantwortung der Fragen der Fragenkreise 11 bis 16 zu würdigen, ob die wirtschaftlichen Verhältnisse zu wesentlichen Beanstandungen Anlass geben. Dabei ist es nicht Aufgabe des Abschlussprüfers, die sachliche Zweckmäßigkeit der Entscheidungen der gesetzlichen Vertreter und die Geschäftspolitik zu beurteilen.

Rostock, den 15. August 2024

DOMUS Steuerberatungs-AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Niederlassung Rostock



signiert
Richard Christmann
12.09.2024
12:52:00 GMT
Wirtschaftsprüfer

signiert
Sebastian Singer
12.09.2024
13:17:36 GMT
Wirtschaftsprüfer



LANDESRECHNUNGSHOF

Mecklenburg-Vorpommern

EINGEGANGEN

06. Dez. 2024

Erl. 1205

Landesrechnungshof Mecklenburg-Vorpommern, Mühlentwiete 4, 19059 Schwerin

Wohnungsbaugesellschaft Torgelow mbH
Ueckerpassage 11
17358 Torgelow

Bearbeitet von:

Telefon:

Fax:

E-Mail:

Florian Kolm

0385 7412-136

0385 7412-100

fkolm@lrh-mv.de

Ihr Zeichen:

Gz.: 22A-13.0231-393/2023 - 56313/2024

Schwerin, 29. November 2024

Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 nach Abschnitt III Kommunalprüfungsgesetz (KPG M-V)

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend leitet der Landesrechnungshof gemäß § 14 Abs. 4 KPG M-V eine Ausfertigung des Prüfungsberichts des Abschlussprüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 weiter.

Bitte beachten Sie die Bestimmungen des § 14 Abs. 5 KPG M-V über die Bekanntmachung und Offenlegung dieser Unterlagen (vgl. auch Tz. 40 Grundwerk¹).

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Johannsen



Für die Richtigkeit:

G. Kunz
Kanzlei

¹ Vgl. Grundwerk 2024 in der Fassung vom 19. Dezember 2023, veröffentlicht auf der Homepage des Landesrechnungshofes unter www.lrh-mv.de/Veröffentlichungen/Rundschreiben-an-Wirtschaftsprüfer/.

Dienstszitz Schwerin

Mühlentwiete 4
19059 Schwerin

E-Mail: poststelle@lrh-mv.de

Telefon: 0385 7412-0 | Fax: -100

Web: lrh-mv.de

Außenstelle Neubrandenburg

Besitzer Straße 11
17034 Neubrandenburg